

80°  
ANNO

la **Proprietà Edilizia**

Gennaio/Febbraio 2024

Poste Italiane Spa Spedizione abbonamento postale 70% DCB Roma

2° RAPPORTO



**FEDERPROPRIETÀ**  
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

# LA CASA NONOSTANTE TUTTO...

Con il contributo scientifico di:



In collaborazione con:



Rivista bimestrale  
di aggiornamento e approfondimento  
tecnico-giuridico



**ARPE**  
ASSOCIAZIONE ROMANA  
PROPRIETÀ EDILIZIA



**FEDERPROPRIETÀ**  
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

**I doveri dell'amministratore  
nell'ambito della contabilità  
condominiale**

Pag. 28

**In materia di raccolta  
dei rifiuti la Cassazione  
"salva" l'amministratore**

Pag. 30

**Locazioni abitative  
e morosità:  
la tutela del locatore**

Pag. 34



# metrotermica

## IL FUTURO È GREEN

Oggi riqualificare il tuo  
condominio conviene!



### SERVIZIO ENERGIA

Secondo il D.lgs 115/08, garanzia sul risparmio, con tetto massimo di spesa, ulteriore risparmio in caso di erogazione di energia qualora inferiore alla soglia massima, dilazione del pagamento delle opere di riqualificazione e garanzia per tutta la durata contrattuale sulle opere da noi realizzate



### SOLUZIONI ENERGETICHE INNOVATIVE

Realizzazione impianti ibridi, fotovoltaici e building automation



### MANUTENZIONE CT

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



### CONTABILIZZAZIONE CALORE

Installazione e manutenzione ripartitori e contatori di calore,  
servizio di lettura e ripartizione costi

**CHIAMACI PER UNA CONSULENZA**

 **06.868.94.296**

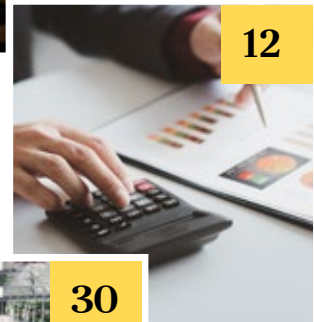
[informa@metrotermica.it](mailto:informa@metrotermica.it)

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

[www.metrotermica.it](http://www.metrotermica.it)

METROTERMICA SpA

<b>EDITORIALE</b>	<b>04</b>
<b>Piano casa, l'anno buono?</b> <i>Giovanni Bardanzellu</i>	
<b>Il mercato immobiliare sotto scopa</b> <i>Riccardo Pedrizzi</i>	<b>10</b>
<b>Legge di Bilancio 2024: novità in materia fiscale, giuslavoristica e aziendale</b> <i>Alessandro Caneba</i>	<b>12</b>
<b>Fattura elettronica: esteso l'obbligo a tutti i forfettari</b> <i>Alessandro Caneba</i>	<b>16</b>
<b>Massimario di Giurisprudenza</b> <i>Giuseppe Bardanzellu</i>	<b>18</b>
<b>SPECIALE EBILDI</b>	<b>I-IV</b>
<b>Illegittima la richiesta dei contributi condominiali rivolta all'assegnatario della casa coniugale</b> <i>Alberto Celeste</i>	<b>22</b>
<b>Costituisce indebita diffusione di "dati personali" l'esposizione nell'androne della posizione debitoria di un condomino</b> <i>Alberto Celeste</i>	<b>25</b>
<b>I doveri dell'amministratore nell'ambito della contabilità condominiale</b> <i>Francesca Pizzagalli - Nicola A. Maggio</i>	<b>28</b>
<b>In materia di raccolta dei rifiuti la Cassazione "salva" l'amministratore</b> <i>Leonardo Lastei</i>	<b>30</b>
<b>Compravendita d'immobile gravato da servitù: cambia l'orientamento della Cassazione in materia di trascrizione</b> <i>Leonardo Lastei</i>	<b>32</b>
<b>Locazioni abitative e morosità: la tutela del locatore</b> <i>Francesco Granato</i>	<b>34</b>
<b>Un nuovo futuro per il fotovoltaico La perovskite: cosa è e perché renderà i pannelli fotovoltaici meno costosi</b> <i>Antonio Anello</i>	<b>36</b>



**Direttore editoriale:** Giovanni Bardanzellu **Direttore responsabile:** Francesco Caputo **Amministrazione:** Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma • Tel.: 06.485611 (r.a.) • Editrice: ARPE - Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 - Roma  
Stampa: ARTI GRAFICHE PICENE S.r.l. - Via Vaccarella, 57 - 00071 Pomezia (RM). 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 Febbraio 2024. Concessionaria per la pubblicità: TOT Srls.



# PIANO CASA, L'ANNO BUONO?

GIOVANNI BARDANZELLU

*Presidente ARPE E FEDERPROPRIETÀ*

**C**hissà se questo 2024 sarà davvero l'anno buono per la messa in sicurezza del nostro bene rifugio per eccellenza, la casa di proprietà. Le premesse ci sono tutte. Veniamo da due riunioni al ministero delle Infrastrutture sul "Piano Casa", progetto che Matteo Salvini aveva promesso in campagna elettorale e che ora sembra decisamente entrato nel vivo. Sono state due riunioni tecniche, le prime, nelle quali si sono organizzati alcuni tavoli di lavoro. L'obiettivo del governo, sembra di capire, è quello di

arrivare ad un disegno di legge quadro da portare all'attenzione del Parlamento entro pochi mesi. I temi sul tavolo sono tanti. Dalla riforma della disciplina edilizio-urbanistica alla semplificazione dei procedimenti di recupero del patrimonio immobiliare pubblico, dal rafforzamento della cooperazione pubblico/privato in materia di edilizia residenziale e sociale al riordino degli enti pubblici competenti, dal sostegno al mercato della locazione privata alla disciplina degli affitti, oggi una vera giungla tra affitti brevi, stagionali e

residenziali.

Molti di questi temi, ancora irrisolti ed ormai improcrastinabili, Arpe e Federproprietà hanno portato nuovamente all'attenzione di Salvini proprio in questa occasione, dopo averne fatto oggetto, unitamente ad altri di pari importanza ed urgenza (allentamento della morsa fiscale che grava sul comparto immobiliare, introduzione della cedolare secca anche per gli immobili non abitativi, sicurezza degli edifici per le calamità naturali, risoluzione definitiva dello scandalo della tassazione sui canoni

di locazione non percepiti per detti ultimi immobili, ottenere l'inesigibilità dell'Imu anche per gli immobili inagibili e per quelli occupati abusivamente: lo Stato deve approntare uno strumento di tutela che possa garantire ai proprietari di riottenere con la massima immediatezza possibile la disponibilità dell'immobile sottrattogli con l'occupazione), di un documento inviato al Governo alla vigilia dell'approvazione della Legge di Bilancio, del quale abbiamo diffusamente parlato nell'editoriale di chiusura dell'anno 2023 al quale rimandiamo i nostri lettori.

La sensazione è buona. Il Ministro sta gestendo in prima persona i lavori di questa grande commissione tecnica nella quale ha chiamato, a titolo consultivo, tutti gli attori del comparto casa. Si direbbe imboccata la via maestra per arrivare entro quest'anno, dunque al termine del secondo anno di legislatura, ad un progetto organico e completo che possa offrire all'intero sistema (proprietari, inquilini, società immobiliari, istituti di credito e attori dell'indotto) regole (anche fiscali) nuove, certe ed in linea con le esigenze di questo tempo così gravido di incertezze. Due guerre, un'inflazione che morde alle caviglie famiglie e imprese e che è stata la causa prima dell'enorme aumento dei prezzi in generale - e conseguentemente dell'impovertimento del nostro Paese - e dei tassi di interesse dei mutui bancari in particolare, che ha allontanato l'accesso alla casa da parte di migliaia di persone e che ancora oggi, nonostante la flessione dell'inflazione già dagli ultimi mesi del 2023, la BCE inspiegabilmente non ha deciso di ridurre, una crisi climatica che presenta continuamente il conto (abbiamo capito tutti che un inverno così caldo sarà forie-



*Giovanni Bardanzellu - Presidente Federproprietà*



*Giorgio De Rita - Segretario Generale Censis*



*Giancarlo Scotti - Amministratore Delegato Cdp Real Asset Sgr*



*Alessandro Miani - Presidente SIMA*



*Davide Bordoni - Segretario regionale del Lazio della Lega*

ro di dissesti ambientali a breve termine).

Circostanze, queste, che, indubbiamente e nonostante la nostra positiva sensazione sul “Piano Casa”, rendono difficile credere che, pur chiuso, almeno per ora, il capitolo pandemia, la luce in fondo al tunnel della stagnazione economica e sociale sia davvero dietro l’angolo.

Prima di Natale insieme al Censis abbiamo presentato, nella splendida cornice della Sala Zuccari del Senato, il nostro secondo “Rapporto Annuale sugli italiani e la casa”, al quale quest’anno abbiamo dato il titolo significativo ‘La Casa, nonostante tutto’.

In questo numero della Rivista troverete un compendio completo della ricerca. Leggerete quanto proprio quelle circostanze abbiano reso più fragile la funzione sociale della casa e reso difficile per i piccoli proprietari considerare il loro bene primario – la prima casa, in qualche caso anche la seconda – un rifugio solido e impermeabile alla crisi dei prezzi. Prevale anzi il

forte timore che essa stia diventando un vero e proprio centro di costo che incide eccessivamente sul bilancio delle famiglie e mina sempre più la sua funzione di sicurezza e di salvaguardia del benessere individuale e familiare finora prevalente nell'immaginario degli italiani, che hanno sempre percepito quel bene come un traguardo importante nei progetti di vita.

I dati raccolti dicono che il rialzo dei tassi di interesse sui mutui è un impedimento all'acquisto della casa per il 60% di chi non è ancora proprietario, mentre per chi la casa già ce l'ha ed ha fatto ricorso al mutuo circa il 36% dichiara di essere in forte affanno nel pagamento delle rate, perché già deve fare i conti con l'enorme aumento dei costi generali del "comparto casa", inteso come spese di "abitazione, acqua, elettricità, gas ed altri combustibili".

Che sono aumentate a dismisura rispetto all'andamento generale dei prezzi al consumo: già tra il 2020 ed il 2021 questa voce era cresciuta del 7% rispetto all'1,9% dell'incremento generale, ma tra il 2021 ed il 2022 è cresciuta del 35% rispetto all'8,1% dell'incremento generale. E nel 2023, nonostante un progressivo raffreddamento dei prezzi, siamo pur sempre ad un I trimestre con + 24,7% rispetto al 9% dell'incremento generale e ad un II trimestre con + 14% rispetto al 7,5% di incremento generale. Soltanto dal III trimestre il comparto casa si è allineato all'incremento generale. Tutto questo porta quale conseguenza che nelle famiglie con redditi bassi il totale complessivo delle spese per la casa sfiora l'80%. Ed il 60,8% delle persone a rischio povertà è proprietaria della casa in cui vive. Ma si fa sentire anche per quelle più abbienti, dove arriva al 57,6%.



*Maurizio Gasparri - Capogruppo Senato, Forza Italia*



*Giuseppe Bicchielli - Commissione Difesa Camera dei Deputati, Noi Moderati*



*Virginia Raggi - Commissione Politiche sociali del Comune di Roma, 5 Stelle*



Riccardo Pedrizzi - Responsabile dipartimento Economia e Finanze Federproprietà



Giampaolo Roidi - Caporedattore Agi

Ma non basta, perché v'è un'altra realtà drammatica che il Rapporto fa emergere: che anche sul mercato immobiliare si stanno riversando gli effetti del c.d. inverno demografico. Il numero dei giovani sta notevolmente diminuendo, negli ultimi 20 anni si è passati dal 23% di giovani che nel 2003 rappresentava la popolazione al 17,5% nel 2023 e le previsioni dei prossimi 20 anni che fa l'ISTAT sono di una ulteriore diminuzione percentuale di oltre 10 punti. Il che, tradotto in numeri, significa che nei 40 anni dal 2003 al 2043 ci saranno 4 milioni di individui in meno che avrebbero dovuto accrescere le fila di quella popolazione di

giovani adulti su cui si regge gran parte del futuro del nostro Paese grazie ai loro progetti di vita, acquisto di una casa incluso. Per di più, è fortemente aumentata l'età genitoriale, altro fattore della diminuzione della componente giovanile, perché aumenta il numero dei giovani che stanno ancora in famiglia. Per la classe di età 30-34 anni, il 34,1% sono oggi ancora in famiglia; dieci anni fa erano sotto il 30%. E se a questo dato si aggiungono le condizioni di precarietà lavorativa in cui i giovani oggi sono costretti a vivere – anche questo è spiegato del Rapporto con dati significativi – è logica conseguenza che diminuisca anche il

numero dei potenziali acquirenti di prime case.

Una spirale che dev'essere interrotta affinché non si inverta il bilancio costi/benefici, finora a vantaggio della proprietà della casa che, “nonostante tutto”, come dice il nostro Rapporto, mantiene una posizione dominante tra i desiderata degli italiani, anche di quelli più giovani, se è vero come è vero: a) che oltre i tre quarti dei 18-34enni concorda sul fatto che dalla proprietà della casa possa derivare una condizione di stabilità e sicurezza; b) che, secondo la relazione di Banca d'Italia, nel 2022, pur nella diminuzione generale dei contratti di mutuo, è cresciuta fino al 38,6% il numero di quelli di giovani di età inferiori a 35 anni, grazie agli strumenti pubblici di supporto all'accesso alla prima casa, che non si possono certo eliminare perché restano una priorità. Anzi, è necessario sostenere la loro autonomia abitativa, accrescendo l'offerta di case a condizioni agevolate.

E proprio perché la casa resti una tappa fondamentale del progetto di vita degli italiani, per i quali essa è stata alla base della stabilità propria e delle generazioni a seguire ed ha prodotto negli anni un ritorno di sicurezza e tranquillità che ha prevalso sulla mera valutazione finanziaria, non è più rinviabile il tempo di una riforma – fiscale, normativa, legislativa per molti aspetti – che la difenda dagli attacchi che ormai da lungo tempo la affliggono. Abbiamo bisogno di certezze e sostegno per continuare ad investire – denaro e attenzioni – in uno degli asset culturali, prima ancora che economici e sociali, della nostra società.

Il lavoro con il Governo è appena cominciato e vi aggiorneremo su queste pagine in corso d'opera.

Buon anno a tutti.



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

#### **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)
- Consegnare documenti entro il 28/2

il lavoro è un  
**DIRITTO**  
proteggerlo una  
**CONQUISTA**



# Il mercato immobiliare sotto scopa

RICCARDO PEDRIZZI\*

**I**l 2023 si è chiuso con un calo della domanda di mutui del 17,2 per cento, a causa della politica dissennata della BCE che per combattere l'inflazione, in 14 mesi, da luglio 2022, ha alzato i tassi di 450 punti base. La rata del mutuo in pratica è aumentata di oltre il 50% e molti possibili acquirenti hanno avuto paura di non potervi far fronte. Ed anche per questo 2024 l'incertezza dell'andamento dei tassi si prevede che possa continuare a condizionare negativamente il mercato immobiliare, perché le banche potrebbero restare "prudenti" nel concedere nuovi mutui.

Alla luce di questo andamento l'ultima legge di bilancio, per sostenere le erogazioni in calo, ha voluto spingere sulle garanzie dei mutui prima casa e non solo ha confermato, ma ha anche ampliato la platea dei potenziali beneficiari. Il Governo ha tenuto conto dei dati che nel passato hanno caratterizzato il mercato immobiliare in questo particolare segmento: i mutui garantiti sono stati in totale nel triennio 224.913, di cui 56.225 nel 2021, 109.048 nel 2022, 59.640 nel 2023.

Un mutuo su quattro cioè nel 2022 è stato stipulato a valere sulla garanzia dello Stato concessa dal "Fondo mutui prima casa": 109.048 erogazioni su un totale di 420.126 finan-

ziamenti secondo dati Istat e del Notariato. La percentuale è scesa notevolmente, intorno al 19% nel primo trimestre 2023. Sta di fatto che il fondo di garanzia gestito da Consap ha funzionato bene ed è per questo che il Governo ha assegnato ulteriori 282 milioni per il 2024. "Il Fondo mutui prima casa è una risorsa importante non soltanto per i giovani e le famiglie, ma anche per il mercato immobiliare, poiché ha permesso che venissero erogati mutui in un periodo di forte contrazione del credito immobiliare", ha dichiarato l'amministratore delegato di Consap, Vincenzo Sanasi d'Arpe.

In particolare la manovra di bilancio ha prorogato per un altro anno la garanzia potenziata all'80% sulla quota capitale del mutuo, introdotta a favore degli under 36 e quella del 50% rimasta in vigore per tutte le altre categorie. I requisiti sono che l'Isee sia inferiore a 40mila euro ed il mutuo inferiore a 250mila euro.

A seguito di emendamenti proposti dal network delle ottanta e più associazioni cattoliche "Ditelo sui tetti", le famiglie numerose sono state inserite tra le categorie "prioritarie", a cui si rivolge il Fondo prima casa: almeno tre figli e un Isee sotto i 40mila euro e la garanzia concedibile varia dall'80% al 90% della quota capitale a seconda del numero dei figli ed anche la soglia Isee

sale in relazione alla composizione familiare.

Purtroppo c'è da registrare che le agevolazioni fiscali, che erano state affiancate alla garanzia statale, con il 2024 sono scadute. Le esenzioni dalle imposte di registro, ipotecarie, catastali e dell'imposta sostitutiva del mutuo, previste per gli under 36 non sono state confermate unitamente alla detraibilità del 50% dell'Iva per l'acquisto di case in classe A e B. Infatti la legge di Bilancio 2024 è intervenuta solo sui mutui prima casa, ampliando la garanzia statale rafforzata all'80% per queste compravendite. Ma non ha prorogato il resto della legge "Sostegni-bis", che prevedeva, infatti, nella stessa norma dedicata ai mutui (l'articolo 64) anche altre misure. Il comma 6 della norma prevedeva che, nei casi in cui l'atto di acquisto immobiliare fosse soggetto ad imposta di registro, si applicasse l'esenzione "dell'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali". Nel caso di acquisti soggetti ad Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, veniva prodotto a favore degli acquirenti under 36 un credito d'imposta, non rimborsabile, "di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto". Tutto questo è scaduto alla fine del 2023.

Per il futuro poi tutto dipen-



## “Bonus mamma”: esonero quota dei contributi previdenziali

*Entra così in vigore l'esonero al 100% della quota dei contributi previdenziali per invalidità, vecchiaia e superstiti, a carico delle lavoratrici madri con tre o più figli, impiegate con contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato, fino al diciottesimo compleanno del figlio più giovane, con un limite massimo di 3.000 euro annui. Dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024, lo stesso esonero viene esteso alle lavoratrici madri con due figli, occupate con contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato, fino al decimo compleanno del figlio più giovane. Per beneficiare del bonus le lavoratrici assunte a tempo indeterminato devono notificare al datore di lavoro la loro intenzione di usufruire dell'esonero, fornendo il numero dei figli e i relativi codici fiscali. Dopo la trasmissione di tali informazioni da parte del datore di lavoro all'Inps e l'esecuzione di controlli successivi, verrà avviata l'erogazione del bonus. È possibile anche che la lavoratrice comunichi direttamente all'Istituto le informazioni necessarie. L'esonero contributivo, che ha effetto dal 1° gennaio 2024 e **può raggiungere un massimo di 250 euro al mese**, sarà recuperato. Tale agevolazione si estende a tutti i rapporti di lavoro dipendente a tempo indeterminato compreso il settore agricolo, incluso il regime di part-time, ad eccezione dei rapporti di lavoro domestico.*

derà da quello che deciderà l'istituto di Francoforte, la Bce, guidato da Christine Lagarde, che nell'ultima riunione in cui ha mantenuto invariato il costo del denaro, ha comunicato che il consiglio direttivo della BCE non ha discusso di tagli dei tassi, rimandando ogni scelta agli inizi del 2024 in virtù dei nuovi dati macro-economici.

Sta di fatto che in questo clima d'incertezza sia coloro che stanno pagando le rate di un mutuo in corso e che devono decidere se rinegoziarlo con la propria banca o surrogarlo con altro istituto, sia coloro che intendono contrarne uno nuovo per acquistare un'abitazione, stanno facendo il tifo affinché la BCE tagli al più presto i tassi ed il più possibile.

Con la prospettiva fosca che arrivino anche i tempi della “ghigliottina verde” costituita dalla tassazione occulta che la transizione green scaricherà sui proprietari di immobili e sui nuovi acquirenti: sia su chi cerca casa, o compra l'alloggio già in regola, secondo l'efficiamento energetico, a prezzi maggiorati, oppure su chi lo acquista da ristrutturare e dovrà sostenere i maggiori costi della transizione green dopo il rogito. Insomma sta nascendo un doppio mercato dei mutui casa: quello green e quello non green, facendo aumentare il caos che sta contraddistinguendo tutto il mercato immobiliare.

*Responsabile settore Finanze  
e Tesoro di Federproprietà*



# Legge di Bilancio 2024: novità in materia fiscale, giuslavoristica e aziendale

ALESSANDRO CANEBA\*

La Legge di Bilancio 2024 (Legge 30 dicembre 2023, n. 213), come tradizione, contiene alcune importanti novità in materia fiscale, giuslavoristica e aziendale.

Sul versante fiscale le principali novità sono le seguenti:

- il nuovo limite di esenzione dei *fringe benefits* fissato a 2.000 euro per i lavoratori con figli a carico e 1.000 euro per tutti gli altri;
- l'innalzamento dell'aliquota al 26% per la cedolare secca sugli affitti brevi, ma solo dal secondo immobile affittato;
- la possibilità, per le imprese che non adottano i principi contabili internazionali, di adeguare le esistenze iniziali di magazzino;
- l'innalzamento di alcune aliquote IVA che erano state ridotte nel 2023;
- le norme restringenti sugli immobili che hanno fruito della detrazione del 110% sulle spese edilizie;
- l'estensione della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni agli asset posseduti al 1° gennaio 2024;
- l'innalzamento delle aliquote dell'IVIE e dell'IVAFE;
- le nuove regole sulle compen-

sazioni di imposte e contributi;

- l'innalzamento dall'8% all'11% della ritenuta sui bonifici edilizi.

Non mancano, poi alcune proroghe e slittamenti, come quello che interessa la *sugar* e *plastic tax*, oltre a disposizioni agevolative per i lavoratori tra cui l'estensione del cuneo fiscale mediante l'esonero parziale dei contributi previdenziali dovuti dai lavoratori dipendenti.

Di seguito si riporta una sintesi delle novità contenute nella legge.

**Mutui prima casa** - Prorogata al 31 dicembre 2024 la possibilità di usufruire della garanzia statale dell'80% sulla quota capitale dei mutui per l'acquisto della prima casa destinati alle categorie prioritarie. Per l'anno 2024 e per tutte le categorie aventi priorità, la garanzia del Fondo rimane operativa anche nell'ipotesi di surroga del mutuo originario.

**Canone RAI** - Limitatamente al 2024 l'importo del canone di abbonamento alla televisione per uso privato viene ridotto da 90 a 70 euro.

**IVA prodotti igiene femminile e infanzia** - Innalzata dal 5%

al 10% l'Iva relativa a prodotti assorbenti, tamponi e coppette mestruali nonché ad alcuni prodotti per la prima infanzia (latte e preparazioni alimentari per lattanti) e ai pannolini per bambini; mentre l'Iva per i seggiolini per bambini da installare sugli autoveicoli ritorna al 22%.

**Pellet** - Per gennaio e febbraio 2024 la cessione del pellet è assoggettata all'aliquota Iva del 10%.

**Rivalutazione terreni e partecipazioni** - Riapertura delle disposizioni in materia di rivalutazione dei valori di acquisto delle partecipazioni negoziate e non negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione e dei terreni edificabili e con destinazione agricola anche ai beni posseduti alla data del 1° gennaio 2024. Per tali operazioni si prevede un'imposta sostitutiva con aliquota al 16%.

**Contrasto all'evasione nel lavoro domestico** - L'art. 1, ai commi 60-62 della Legge di Bilancio 2024, dispone che l'Agenzia delle entrate e l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale realizzino la piena interoperatività delle rispettive banche dati per lo

scambio e l'analisi dei dati al fine di contrastare l'evasione fiscale nel settore del lavoro domestico

**Cedolare secca** - Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, si applica con l'aliquota del 26% (fino al 31 dicembre 2023 era 21%).

È confermata l'aliquota ridotta al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

Inoltre, nel caso in cui la locazione avviene per il tramite di intermediari o piattaforme telematiche, questi ultimi devono applicare una ritenuta a titolo d'acconto nella misura del 21%.

Quindi cedolare secca più cara per gli affitti inferiori a 30 giorni, solo se gli immobili sono più di uno in quanto se è concesso in locazione breve un solo immobile, l'aliquota è pari al 21 per cento; se sono concessi in locazione breve più immobili, su uno (a scelta del contribuente) si applica l'aliquota del 21% mentre sugli altri si applica il 26 per cento oppure il regime ordinario IRPEF. Che con i nuovi scaglioni è del 23% fino a 28.000 euro.

Per il contribuente che, nel corso del 2024, concede in locazione breve due unità immobiliari ad uso abitativo, tre sono le opzioni possibili: assoggettare i redditi delle due unità alla cedolare secca in base alle nuove regole (uno, quello maggiore, al 21%, l'altro al 26%), assoggettare il reddito da locazione breve di uno dei due immobili alla cedolare secca al 21% e l'altro al regime ordinario IRPEF oppure assoggettare a IRPEF ordinaria entrambi i redditi da locazione breve percepiti per gli immobili. Quest'ultima soluzione sarà preferita nelle ipotesi in cui le

aliquote marginali IRPEF siano inferiori a quelle della cedolare secca, grazie anche alla possibilità di beneficiare di deduzioni, detrazioni e altre agevolazioni.

Si ricorda che se le unità concesse in locazione breve sono più di quattro l'attività si intende svolta in forma imprenditoriale e, quindi, tassate ordinariamente.

Si ricorda che la Legge 15 dicembre 2023, n. 191 di conversione al Dl n. 145/2023 (Decreto Anticipi), prevede che il Ministero del turismo assegni, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche nonché alle locazioni brevi, e alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano. Le novità più importanti sono le seguenti:

- Assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN): Il Ministero del Turismo assegnerà un CIN alle unità immobiliari destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, comprese le locazioni brevi, e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

- Obblighi di comunicazione e di Sicurezza: Tutte le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alla locazione turistica dovranno essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio, nonché di estintori portatili. C'è poi l'obbligo di SCIA, segnalazione certificata di inizio attività, presso lo sportello SUAP del Comune di ubicazione, ma solo per le locazioni turistiche fatte in via imprenditoriale. Se le locazioni sono gestite da una società la richiesta va fatta dal legale rappresentante.

- Esposizione e Indicazione del CIN: I locatori sono tenuti a esporre il CIN all'esterno dello stabile e ad indicarlo in ogni annuncio pubblicato, con obblighi simili per gli intermediari immobiliari e i gestori di portali telematici.

- Sanzioni: Vengono stabilite sanzioni pecuniarie per l'assenza del CIN (da 800 a 8000 euro), per la mancata esposizione del CIN (da 500 a 5000 euro), per la mancata presentazione della SCIA (da 2000 a 10mila euro) e per la locazione di unità immobiliari prive dei requisiti di sicurezza (da 600 a 6000 euro per ogni violazione accertata), saranno irrogate e rimosse, dal comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva, alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione. I proventi incamerati dal comune dovranno però essere destinati, sulla base della suddetta previsione normativa, a finanziare investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Le violazioni riscontrate dalla polizia municipale in relazione al mancato possesso del nuovo codice identificativo nazionale costituiranno inoltre la possibile fonte di innescio di verifiche e controlli mirati da parte dell'Agenzia delle entrate e della Guardia di finanza.

**Cessione immobili su cui sono stati effettuati interventi superbonus** - Con effetto dalle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024, in caso di vendita dell'immobile in cui sono stati effettuati interventi Superbonus la plusvalenza realizzata sarà tassata al 26% se non sono trascorsi 10 anni dal termine degli interventi. Sono esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni an-

tecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

Serve comunque qualche chiarimento in quanto mentre da una parte la norma sembra attribuire rilevanza alle plusvalenze realizzate (entro 10 anni) con la cessione di immobili sui quali sono stati eseguiti lavori che hanno attribuito il diritto al beneficio fiscale del 110, 90, 70 o 65 per cento, dall'altra le spese sostenute nella forma dello sconto in fattura o che hanno dato diritto alla cessione del credito non possono essere "capitalizzate" solo nel caso in cui il beneficio fiscale sia stato del 110%.

**Ritenuta bonifici parlanti** - Dal 1° marzo 2024, passa dall'8% all'11% la ritenuta d'acconto d'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta.

Ricordiamo che il contribuente per questo adempimento non deve operare personalmente la ritenuta in quanto provvedono direttamente gli istituti di credito in fase di accredito delle somme al percettore.

Importante modifica per le ritenute, è stata apportata dal decreto attuativo della riforma fiscale (Decreto Adempimenti). Esso è intervenuto sulle scadenze del pagamento delle ritenute sui redditi di lavoro autonomo di importo non elevato stabilendo che, con riferimento ai compensi corrisposti a decorrere dal mese di gennaio 2024, se l'importo dovuto non supera il limite di 100 euro, il versamento è effettuato insieme a quello relativo al mese successivo e comunque entro il 16 dicembre dello stesso anno. Le ritenute interessate a questa

semplificazione non riguardano le ritenute sui redditi di lavoro dipendenti ma solo su quelle sui redditi di lavoro autonomo. Inoltre solo per le ritenute dovute dai condomini sui redditi corrispettivi dovuti agli appaltatori il versamento della ritenuta è effettuato dal condominio quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di 500 euro con un termine di versamento unificato al giorno 16 dei mesi di giugno e dicembre. Dunque, il nuovo calendario fiscale del condominio prevede i pagamenti delle ritenute:

- entro il 16 giugno (prima 30 giugno);
- entro il 16 dicembre (prima 20 dicembre) di ogni anno, anche qualora non sia stato raggiunto l'importo stabilito, vale a dire 500 euro;
- entro il 16 gennaio (16 del mese successivo) per le ritenute nel mese di dicembre

**Modifiche all'IVIE e all'IVA-FE** - Si eleva l'aliquota ordinaria dell'IVIE - Imposta sul valore degli immobili situati all'estero - dallo 0,76 all'1,06% l'aliquota dell'IVA-FE dal 2 al 4 per mille annuo per i prodotti finanziari detenuti in Stati o territori a regime fiscale privilegiato.

Ricordiamo che l'IVIE è l'imposta sugli immobili esteri posseduti dalle persone fisiche residenti in Italia e l'IVA-FE è l'imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero sempre dai soggetti residenti in Italia.

**Approvazione delibere IMU** Limitatamente all'anno 2023, le delibere regolamentari e di approvazione delle aliquote e delle tariffe sono tempestive, se inserite nel portale del federalismo fiscale entro il 30 novembre 2023. Il termine per la pubblicazione delle delibere inserite come detto sopra, ai fini dell'acquisizione della loro efficacia, è fissato al 15 gennaio 2024. L'e-

ventuale differenza positiva tra l'IMU, calcolata sulla base degli atti pubblicati entro il 30 novembre 2023 e quella versata entro il 18 dicembre 2023, è dovuta senza applicazione di sanzioni e interessi entro il 29 febbraio 2024. Conseguentemente ai comuni è stata data una proroga a quanto stabilito per la pubblicazione sul sito ministeriale delle delibere di approvazione delle aliquote IMU 2023 il cui termine ultimo era il 14 ottobre 2023, viene ora spostato al 30 novembre 2023. Questo trascina un effetto dirompente in quanto il 18 dicembre 2023 i contribuenti hanno ottemperato al versamento del saldo IMU 2023 sulla base delle delibere pubblicate fino al 14 ottobre 2023. Quindi sulla base di quanto indicato nella Legge di Bilancio 2024 i contribuenti dovranno verificare se il comune successivamente a depositato delibere di variazione delle aliquote IMU. Il versamento integrativo, senza sanzioni o interessi, dovrà essere effettuato entro il 29 febbraio 2024. Se la variazione dell'aliquota è in riduzione, l'importo pagato in più potrà essere chiesto a rimborso.

**Controlli sugli immobili sui quali sono stati effettuati lavori con il superbonus** L'Agenzia delle Entrate verificherà, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati dal superbonus, la presentazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni anche ai fini di eventuali effetti sulle rendite sull'immobile presenti in atti del catasto dei fabbricati. Nei casi oggetto di verifica per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Agenzia delle Entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione per invitare il contribuente a presentare la variazione catastale.

*\*Dottore Commercialista,  
Consulente ARPE*

# ASSISTENZA TECNICO LEGALE GRATUITA e QUALIFICATA TUTTO L'ANNO e SENZA APPUNTAMENTO

Tuteliamo i  
diritti dei proprietari  
di immobili da

80<sup>anni</sup>

## ORARI DEI SERVIZI OPERATIVI E DELLE CONSULENZE

### SERVIZI OPERATIVI

#### **CONTRATTI DI LOCAZIONE**

##### **A CANONE LIBERO O CONCORDATO**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:00-18:30

Venerdì 10:00-13:00

#### **STIPULA**

Mercoledì 15:30-18:00

#### **REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

#### **COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE MOD. 770**

Dal Lun. al Ven. 8:30-13:00

#### **ELABORAZIONE BUSTE PAGHE**

##### **DIPENDENTI CONDOMINIO**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

#### **ELABORAZIONE BUSTE PAGHE**

##### **COLF E BADANTI**

Dal Lun. al Giov. 9:30-13:00

### CONSULENZE

#### **LEGALE GENERALE**

Dal Lun. al Ven. 10:00-13:00

Dal Lun. al Giov. 15:30-18:30

#### **DIRITTO AMMINISTRATIVO E PENALE**

Mercoledì 15:30-18:30

#### **NOTARILE (COMPRESSE COOP EDILIZIE)**

1° e 3° Mercoledì di ogni mese

11:00-13:00 solo su appuntamento

#### **DIRITTO DEL LAVORO**

##### **PORTIERI E PULITORI**

Martedì e Venerdì 10:30-13:00

#### **DIRITTO DEL LAVORO**

##### **COLF E BADANTI**

Giovedì e Venerdì 10:30-13:00

#### **IMPIANTISTICA SICUREZZA**

##### **E PREVENZIONE INCENDI**

Lunedì 10:00-13:00

Giovedì 15:30-18:30

#### **URBANISTICA, EDILIZIA**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

Venerdì 10:00-13:00

#### **CATASTO ED ESTIMO**

Martedì e Venerdì 10:00-13:00

Martedì e Giovedì 15:30-18:30

#### **DIRITTO TRIBUTARIO**

Martedì e Venerdì 11:00-13:00

Martedì 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30



# ASSOCIATI: 06.485611

# Fattura elettronica: esteso l'obbligo a tutti i forfettari

ALESSANDRO CANEBA\*

**D**al 1° gennaio 2024 l'obbligo di fatturazione elettronica si è esteso a tutti i contribuenti in regime forfettario, attuando le disposizioni del Decreto Legge n. 36/2022.

Vediamo nel dettaglio quali sono le disposizioni in merito e come un forfettario può adeguarsi all'obbligo, iniziando ad emettere fattura elettronica.

**Obbligo di fatturazione elettronica per i forfettari: in cosa consiste**

Il decreto legge n.36/2022 attua le «ulteriori misure urgenti per attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)».

**L'articolo 18, commi 2 e 3**, del Decreto contiene le misure che estendono l'obbligo di fatturazione elettronica ai forfettari e dispone che:

*1. L'obbligo entra in vigore per i contribuenti in regime di vantaggio e forfettario*

Infatti l'esonero dall'obbligo di fatturazione elettronica viene abolito per i soggetti che:

- rientrano nel cosiddetto “**regime di vantaggio**” di cui all'articolo 27, commi 1 e 2, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;

- applicano il **regime forfettario** di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89, della legge 23 dicembre 2014, n. 190;

- hanno esercitato l'opzione di cui agli articoli 1 e 2 della legge 16 dicembre 1991, n. 398, e che nel periodo d'imposta precedente hanno conseguito dall'esercizio di attività commerciali proventi per un **importo non superiore a 65.000€**.

*2. L'obbligo si estende dal 1° gennaio 2024 a tutti i forfettari*

Il 1° luglio 2022 l'obbligo di fattura elettronica è entrato in vigore solo per i contribuenti in regime forfettario che nell'anno precedente avevano percepito ricavi o compensi superiori a € 25.000.

I forfettari che nel 2021 erano rimasti **al di sotto dei € 25.000 di compensi o ricavi** potevano beneficiare di un **regime transitorio**, in cui rimanevano esentati da tale obbligo.

A chiarire l'applicazione di tale regime transitorio è stata l'Agenzia delle Entrate che, con la **Faq 150 del 22 dicembre 2022**, ha ribadito che:

- dal 1° luglio 2022 l'obbligo di fatturazione elettronica è entrato in vigore per i forfettari che nell'anno 2021 avevano conseguito compensi e ricavi superiori

a 25.000€;

- dal 1° gennaio 2024 riguarda tutti gli altri soggetti forfettari.

**Il regime transitorio è terminato** a fine 2023, quindi **la fatturazione elettronica è diventata obbligatoria per tutti i forfettari**, indipendentemente dai ricavi o compensi conseguiti nell'anno precedente.

**Fattura elettronica e forfettari: le sanzioni**

Per le fatture elettroniche emesse dai forfettari ad ora si applicano i termini di emissione della fattura elettronica in vigore anche per tutti gli altri contribuenti, che si possono riassumere nel seguente modo:

- **fattura elettronica immediata: entro 12 giorni** dall'effettuazione dell'operazione a cui il documento stesso si riferisce;
- **fattura elettronica differita: entro il giorno 15 del mese successivo** a quello di effettuazione dell'operazione.

In caso di invio tardivo della fattura, sono previste le seguenti **sanzioni**, stabilite dall'art. 6 del D.lgs n. 471/1997:

- **tra il 5% e il 10% dell'imposta** dei corrispettivi non documentati o non registrati, in quanto la violazione è relativa a operazioni non imponibili
- **da 250 2.000€** se la violazione



non ha inciso sulla corretta liquidazione del tributo.

### **Esenti gli operatori Sanitari**

Il decreto Milleproroghe conferma anche per il 2024 il divieto di fatturazione elettronica per gli operatori sanitari. Nell'ambito delle proroghe di termini in materia economica e finanziaria, il D.L. n. 215/2023 ha infatti esteso anche all'anno 2024 la previsione in base alla quale i soggetti tenuti all'invio dei dati al Sistema Tessera Sanitaria, ai fini dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata, non possono emettere fatture elettroniche

### **Possibili soluzioni**

La prima soluzione consiste nell'utilizzare i servizi gratuiti messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate. Accedendo alla propria area riservata, nella sezione «Fatture e corrispettivi» e quindi «Fatture elettroniche e conservazione», si potrà selezionare il tipo di fattura scegliendo tra ordinaria, semplificata e Pa. A seguire è possibile generare la fattura, trasmetterla al Sistema di interscambio (Sdi) e, quindi, conservarla.

Altra soluzione è l'utilizzo dei software di fatturazione elettronica a pagamento realizzati dalle software house private a fronte di un corrispettivo normalmente piuttosto contenuto, solitamente questi software permettono di fruire di ulteriori servizi ed utilità come per esempio: la possibilità di visualizzare la situazione complessiva del fatturato ed effettuare eventuali comparazioni; la possibilità di verificare l'avvenuto superamento della nuova soglia degli 85mila euro oppure della soglia dei centomila euro, che comporta che variazione del regime forfettario. La fatturazione elettronica generalizzata permetterà la soppressione di alcuni di quegli adempimenti che finora

risultavano necessari per fornire alle Entrate quelle informazioni che invece potrà più semplicemente acquisire dalle fatture elettroniche, come la oramai quasi certa soppressione della Certificazione Unica da parte dei soggetti che erogheranno compensi, a partire dal periodo d'imposta 2024, ai soggetti forfettari e ai soggetti in regime fiscale di vantaggio, prevista dal decreto Adempimenti, oppure anche il possibile allargamento della platea di chi potrà utilizzare il modello Redditi precompilato, che a breve potrebbe includere anche i soggetti forfettari. In quest'ultimo caso vedremo come l'Agenzia gestirà la differenza tra volume di affari e corrispettivi percepiti. Potrebbe essere in cantiere un intervento normativo finalizzato ad ancorare il riferimento al momento di imponibilità al fatturato e non più agli incassi.

### **Applicazione e versamento del bollo sulla fattura elettronica**

Per i forfettari la mancata applicazione dell'Iva comporta l'obbligo di assoggettare a imposta di bollo le operazioni attive fatturate con importo superiore ad euro 77,47. Posto quanto sopra, dovendo rammentare come la soglia di legge (85.000 euro) sia riferita ai ricavi o compensi, si entra nel merito della questione afferente all'assoggettabilità o meno a tassazione dell'imposta di bollo addebitata in fattura ai propri clienti che, com'è noto, ammonta a 2,00 euro per ciascuna fattura di importo superiore ai 77,47 euro. L'imposta di bollo sulle fatture emesse dai contribuenti che utilizzano il regime forfettario riaddebitato ai clienti va indicato con codice Iva N2.2 concorre a formare il reddito imponibile e come tale va assoggettato alle imposte sostitutive, come indicato dell'Amministrazione

finanziaria in risposta ad interpello n. 428/2022 dell'Agenzia delle Entrate. Periodicamente, l'importo complessivo dell'imposta di bollo relativa alle fatture elettroniche deve essere versato dal contribuente mediante presentazione di modello F24 con le seguenti scadenze:

- quelle del I trimestre entro il 31 maggio;
  - quelle del II trimestre entro il 30 settembre;
  - quelle del III trimestre entro il 30 novembre;
  - quelle del IV trimestre entro il 28 febbraio dell'anno successivo.
- Se l'importo dovuto per il primo trimestre non supera 5.000 euro, il versamento può essere eseguito entro il 30 settembre. Se l'importo dovuto complessivamente per il primo e secondo trimestre non supera 5.000 euro, il versamento può essere eseguito entro il 30 novembre.

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

- 2521 - Imposta di bollo sulle fatture elettroniche - primo trimestre
- 2522 - Imposta di bollo sulle fatture elettroniche - secondo trimestre
- 2523 - Imposta di bollo sulle fatture elettroniche - terzo trimestre
- 2524 - Imposta di bollo sulle fatture elettroniche - quarto trimestre
- 2525 - Imposta di bollo sulle fatture elettroniche - sanzioni
- 2526 - Imposta di bollo sulle fatture elettroniche - interessi.

Nel caso di versamento dell'imposta di bollo omesso o carente rispetto all'importo dovuto o tardivo rispetto alla scadenza, è utilizzabile il ravvedimento operoso da parte del contribuente.

*\*Dottore Commercialista,  
Consulente ARPE*

# Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. GIUSEPPE BARDANZELLU

---

## **“Bonus facciate”: inadempimento dell’impresa, perdita del beneficio e risarcimento dei danni**

Cominciano ad essere pubblicate le prime sentenze dei giudici di merito sulle controversie tra i Condominii e le imprese appaltatrici in ordine ai contratti di appalto per lavori di ristrutturazione delle facciate stipulati avvalendosi dei vari “bonus” di legge assistiti dalla cessione del credito o dallo sconto in fattura. Possiamo, quindi, trarre i primi utili spunti di riflessione sulla controversa questione della quale certamente riparleremo.

È il caso, ad esempio, della recentissima sentenza n. 21607, emessa il 13 febbraio 2024 dal Tribunale di Roma – Sez. X – Giudice dott. Favara – che ha definito il giudizio promosso da un Condominio nei confronti di un’impresa appaltatrice al fine di ottenere (i) la pronuncia di risoluzione per grave inadempimento del contratto di appalto, per essersi reso l’appaltatore inadempiente all’obbligo di realizzare i lavori di ristrutturazione delle facciate dell’edificio, nonché (ii) l’integrale risarcimento dei danni causati dalla condotta dell’appaltatore medesimo.

Analizzando la fattispecie, il Tribunale ha evidenziato che nelle premesse del contratto di appalto le parti avevano espressamente previsto che il prezzo dei lavori sarebbe stato pagato quanto al 10% del complessivo importo ad inizio lavori e quanto al residuo con la cessione da parte del Condominio all’Impresa dei crediti fiscali maturandi per effetto della realizzazione della ristrutturazione delle facciate; in tal modo, considerato che i lavori commessi erano agevolabili con il c.d. “bonus facciate” di cui alla Legge di Bilancio 2020 (art. 1, commi 219 e 220 L. 27/12/2019 n. 160), il committente avrebbe fruito della modalità di pagamento di cui all’art. 121 D.L. 19/5/2020 n. 134 (c.d. “Decreto Rilancio”), convertito in L. 17/7/2020 n. 77 e, in particolare, del c.d. “sconto in fattura” da parte dell’impresa appaltatrice sulle singole fatture emesse.

L’impresa, però, rimaneva inerte e non realizzava i lavori commissionati, limitandosi ad addurre a sua discolpa “il mutamento della disciplina vigente che aveva reso di fatto impossibile alle imprese appaltatrici lo sconto dei bonus fiscali ceduti dagli appaltanti”. Faceva, cioè, espresso riferimento alle modifiche che il c.d. “Decreto Sostegni-ter” ( D.L. n. 4 del 2022) aveva apportato, in corso di rapporto con il Condominio, al menzionato art. 121 D.L. 134/2020, modifiche che, pur avendo l’evidente intento di disincentivare alcune pratiche illecite che stavano prendendo piede nel periodo pandemico, avevano comportato l’interruzione dell’attività di sconto dei crediti fiscali approntata fin lì senza problemi dagli istituti bancari, così rendendo problematica l’utilizzazione da parte degli appaltatori dei crediti ceduti quale corrispettivo. Le modifiche in parola, peraltro, come sottolinea puntualmente la sentenza in commento, hanno fatto “venire meno anche l’utilizzabilità degli acconti sui lavori appaltati, sui quali le imprese edili solitamente contano per poter avviare l’esecuzione delle opere, oltre a rendere inutilizzabili gli altri crediti che tali imprese avevano in precedenza accettato in pagamento facendo ragionevole affidamento sulla previgente disciplina”.

Orbene, considerato che le parti avevano puntualmente specificato che il pagamento del corrispettivo dovesse avvenire proprio tramite “sconto in fattura”, il Tribunale, rendendosi evidentemente conto della problematica, ha ritenuto che l’effettiva praticabilità di detta modalità di pagamento rivestisse nel caso di specie rilevanza centrale e preminente nell’assetto negoziale degli interessi delle parti; in tal senso, dunque, ha concluso il suo interessante ragionamento precisando che quello avvenuto in corso di contratto fosse effettivamente un mutamento imprevedibile e radicale del sistema normativo che, proprio allo scopo di incentivare il settore edilizio post periodo pandemico, aveva reso

possibile l'esplosione di contratti di appalto per lavori di ristrutturazione facciate in tutti i Condominii che avessero determinati requisiti. La radicale modificazione del sistema, pertanto, aveva inciso non solo sulla possibilità di adempimento delle obbligazioni assunte dall'appaltatore, ma anche sul meccanismo di pagamento del corrispettivo dovuto, rendendo la forma di quel pagamento ben più difficoltosa ed addirittura ingestibile per le notevoli formalità che incontra la detrazione fiscale, aspetto per ciò stesso incompatibile con l'organizzazione aziendale delle società edili.

Ciò nonostante, Il Tribunale ha considerato che detto mutamento delle norme di legge debba essere valutato alla luce delle reali circostanze di fatto che hanno caratterizzato il rapporto contrattuale fra le parti, mentre invece, nel caso sottoposto alla sua attenzione, quella fosse stata l'unica eccezione sostenuta in giudizio dall'impresa per giustificare il suo comportamento del tutto inerte.

Neppure considerando che il Condominio, avvedutosi della concreta problematicità derivante dalla modifica normativa, aveva deliberato la concessione all'impresa di un prestito "ponte" di € 90.000,00 per ovviare alla oggettiva difficoltà sopravvenuta e consentirle di dare avvio ai lavori; delibera che il Condominio medesimo si era premurato di trasmettere all'Impresa.

La quale, invece, non dava riscontro né a detta comunicazione, né alla diffida ad adempiere che il Condominio era stato costretto ad inviarle poco dopo prima di adire le vie legali per vedere riconosciuta la risoluzione del contratto per grave inadempimento e sentirla condannare al risarcimento dei danni.

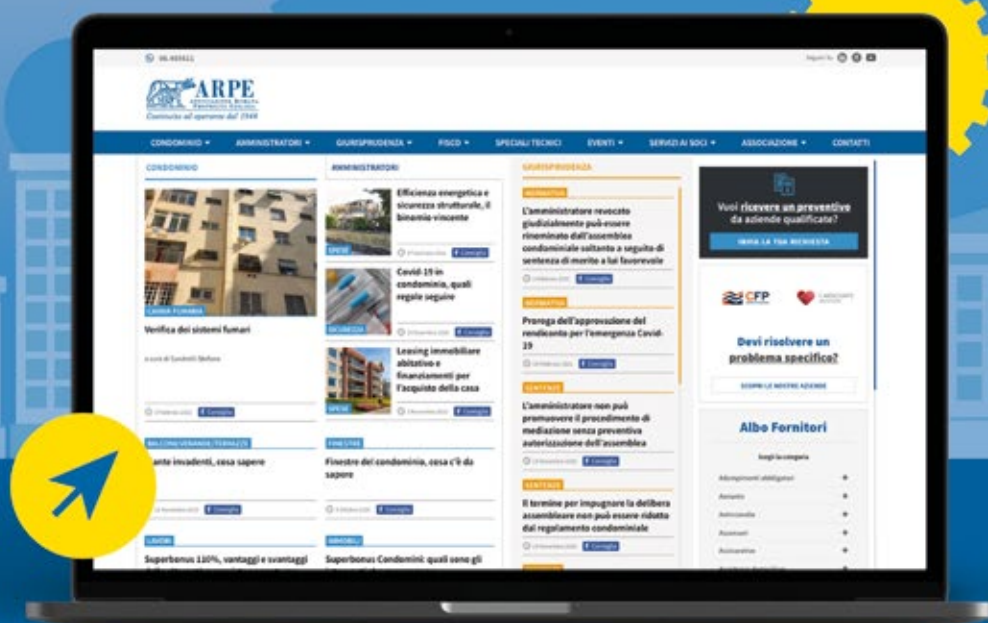
Il Tribunale ha quindi accolto la domanda di risoluzione del contratto sul presupposto che "non essendo mai stata ultimata la ristrutturazione della facciata, che avrebbe dato diritto al beneficio invocato, la stessa insorgenza del diritto risulta frustrata; e poichè tale frustrazione è in gran parte addebitabile alla colpevole inadempienza dell'appaltatore, deve essere da questi risarcita la chance (indubbiamente elevatissima) che l'attore avrebbe potuto usufruire di tale bonus qualora l'appaltatore (utilizzando il prestito ponte) avesse ultimato tempestivamente i lavori in modo da consentire al Condominio la maturazione del diritto al cospicuo vantaggio fiscale".

Pertanto, nella quantificazione del danno subito, il Condominio non ha ottenuto l'intero importo richiesto per tre motivi: (i) non ha dato dimostrazione in giudizio di possedere i requisiti

necessari per poter usufruire del bonus facciate; (ii) non ha fatto valere il diritto, contrattualmente riconosciutogli dall'impresa, di rivolgersi ad altra ditta del gruppo per l'adempimento; (iii) non ha mai preso in considerazione l'alternativa, pure concessagli, di ricorrere ad altro tipo di agevolazione all'epoca dei fatti fruibile.

Completiamo, quindi, questo commento sottolineando ai nostri lettori (condomini ed amministratori) che la strada giudiziaria che conduce al riconoscimento della responsabilità dell'appaltatore ed alla sua condanna all'integrale risarcimento dei danni passa necessariamente attraverso la preliminare attuazione, da parte del Condominio, di tutti gli adempimenti convenuti nel contratto per supplire alle eventuali mancanze dell'appaltatore, visto il particolare rilievo che il Tribunale attribuisce a queste circostanze.





# Rimani aggiornato

su tutte le notizie riguardanti

**IL CONDOMINIO, ATTUALITÀ  
E GIURISPRUDENZA**

[Visita il sito](#)

**[www.arperoma.it](http://www.arperoma.it)**



# **E.BIL.DI.**

ENTE BILATERALE

C.C.N.L. per i dipendenti da proprietari di fabbricati

## **Un contratto a tutela dei proprietari di casa e dei lavoratori**

**T**utte le associazioni firmatarie del CCNL che riguarda essenzialmente le figure del portiere e del pulitore: la FEDERPROPRIETÀ con il Presidente avv. Giovanni Bardanzellu, l'UPPI con il Vicepresidente geom. Angelo De Nicola, la FESICA CONFISAL con il Segretario Generale Dott. Bruno Mariani, con l'as-

sistenza della CONFISAL con il Segretario Generale prof. Angelo Raffaele Margiotta e con l'adesione della Confappi con il Presidente avv. Matteo Rezzonico, dopo un lavoro attento e meditato, diretto a mantenere le caratteristiche proprie di snellezza e chiarezza del CCNL e nel contempo di adeguarlo a nuove esigenze, hanno proceduto

con reciproca soddisfazione al rinnovo del contratto stesso per la durata triennale dal 1/1/2022 al 31/12/24.

Le principali novità consistono:

- previsione di nuove indennità economiche in considerazione di nuove possibili mansioni del lavoratore (ritiro pacchi,

- corrispondenza, rifiuti)
- miglioramento delle condizioni per l'indennità di malattia
- conferma di elementi distintivi del CCNL riguardo la classificazione delle figure lavorative
- nuova disciplina della reperibilità
- adeguamento concordato degli elementi economici

# Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2022

**TABELLA A - PORTIERI CON PROFILO PROFESSIONALE A1**  
(escluso il servizio di pulizia)

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/22
<b>1. SALARIO MINIMO NAZIONALE</b>	<b>1.008,00</b>	<b>1.044,00</b>	<b>1.063,00</b>	<b>1.095,00</b>
<b>2. INDENNITÀ SUPPLEMENTARI:</b>				
per ogni 10 vani catastali o frazione sup. a 5 (oltre i 50 vani)	<b>0,83</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>
per ogni ascensore o montacarichi	<b>2,11</b>	<b>2,19</b>	<b>2,23</b>	<b>2,40</b>
per ogni scala oltre la prima	<b>2,68</b>	<b>2,78</b>	<b>2,83</b>	<b>3,00</b>
per ogni citofono con centralino interno	<b>1,82</b>	<b>1,88</b>	<b>1,91</b>	<b>2,00</b>
appartamenti destinati esclusivamente ad uso ufficio, ambulatorio, pensione, che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	<b>2,39</b>	<b>2,47</b>	<b>2,51</b>	<b>2,70</b>
indennità pulizia scale: per ogni piano a partire dal 6° compreso	----	----	----	----
per pulizia cortili, spazi e verde, piani pilotis e/o porticati per superfici superiori a mq.300, per ogni 50 mq. o fraz. Sup. a mq.25	----	----	----	----
per pulizia ed innaffiamento spazi a verde per superfici superiori a mq. 100, per ogni mq. 50 o frazione superiore a mq. 25	----	----	----	----
per servizio di esazione (percentuale sulle somme riscosse)	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>
per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione	<b>44,44</b>	<b>46,05</b>	<b>46,88</b>	<b>47,50</b>
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione	<b>27,31</b>	<b>28,30</b>	<b>28,81</b>	<b>29,50</b>
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione	<b>15,95</b>	<b>16,53</b>	<b>16,83</b>	<b>17,50</b>
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo	<b>2,17</b>	<b>2,25</b>	<b>2,29</b>	<b>2,29</b>
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso abitativo	----	----	----	<b>1,00</b>
Indennità intervento su ascensori (per ogni intervento):	<b>2,40</b>	<b>2,48</b>	<b>2,52</b>	<b>3,00</b>
2° ingresso	<b>38,00</b>	<b>40,00</b>	<b>41,00</b>	<b>45,00</b>
ulteriori ingressi oltre il 2°	<b>28,00</b>	<b>30,00</b>	<b>31,00</b>	<b>32,00</b>
indennità di apertura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di chiusura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di reperibilità (solo portieri con alloggio)	----	----	----	<b>12,70</b>
permessi retributivi (anche se non fruiti)	<b>h 50</b>	<b>h 50</b>	<b>h 50</b>	<b>h.50</b>
indennità raccolta e movimentazione rifiuti	----	----	----	<b>0,50</b>
indennità lavatura bidoni	----	----	----	<b>0,50</b>
indennità trasposto rifiuti entro 50 m	----	----	----	<b>1,00</b>
indennità trasporto rifiuti isola di raccolta	----	----	----	<b>1,50</b>

**TABELLA B - PORTIERI CON PROFILI PROFESSIONALE A2 A3**  
(compreso il servizio di pulizia)

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/22
<b>1. SALARIO MINIMO NAZIONALE</b>	<b>1.122,00</b>	<b>1.163,00</b>	<b>1.184,00</b>	<b>1.200,00</b>
<b>2. INDENNITÀ SUPPLEMENTARI:</b>				
per ogni 10 vani catastali o frazione sup. a 5 (oltre i 50 vani)	<b>0,89</b>	<b>0,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,98</b>
per ogni ascensore o montacarichi	<b>2,40</b>	<b>2,44</b>	<b>2,48-</b>	<b>2,55</b>
per ogni scala oltre la prima	<b>2,96</b>	<b>3,01</b>	<b>3,06</b>	<b>3,20</b>
per ogni citofono con centralino interno	<b>2,40</b>	<b>2,44</b>	<b>2,44</b>	<b>----</b>
appartamenti destinati esclusivamente ad uso ufficio, ambulatorio, pensione, che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	<b>2,96</b>	<b>3,06</b>	<b>3,12</b>	<b>----</b>
indennità pulizia scale: per ogni piano a partire dal 6° compreso	<b>3,59</b>	<b>3,72</b>	<b>3,39</b>	<b>3,90</b>
per pulizia cortili, spazi e verde, piani pilotys e/o porticati per superfici superiori a mq.300, per ogni 50 mq. o fraz.sup. a mq.25	<b>2,40</b>	<b>2,48</b>	<b>2,52</b>	<b>2,60</b>
per pulizia ed innaffiamento spazi a verde per superfici superiori a mq. 100, per ogni mq. 50 o frazione superiore a mq. 25	<b>2,40</b>	<b>2,48</b>	<b>2,52</b>	<b>2,60</b>
per servizio di esazione (percentuale sulle somme riscosse)	<b>0,50 %</b>	<b>0,50 %</b>	<b>0,50 %</b>	<b>0,50%</b>
per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione	<b>44,44</b>	<b>46,05</b>	<b>46,88</b>	<b>4750</b>
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione	<b>27,31</b>	<b>28,30</b>	<b>28,81</b>	<b>29,50</b>
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione	<b>15,95</b>	<b>16,53</b>	<b>16,83</b>	<b>17,50</b>
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo	<b>2,17</b>	<b>2,25</b>	<b>2,29</b>	<b>2,35</b>
indennità ritiro e distribuzione raccomandante e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso abitativo	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>1,00</b>
Indennità intervento su ascensori:				
per ogni intervento	<b>2,40</b>	<b>2,48</b>	<b>2,52</b>	<b>3,00</b>
2° ingresso	<b>38,00</b>	<b>40,00</b>	<b>41,00</b>	<b>45,00</b>
ulteriori ingressi oltre il 2°	<b>28,00</b>	<b>30,00</b>	<b>31,00</b>	<b>32,00</b>
indennità di apertura del portone (solo portieri con alloggio)	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>
indennità di chiusura del portone (solo portieri con alloggio)	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>
indennità di reperibilità (solo portieri con alloggio)	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>----</b>	<b>12,70</b>
permessi retributivi (anche se non fruiti)	<b>h 50</b>	<b>h 50</b>	<b>h 50</b>	<b>h.50</b>
indennità raccolta e movimentazione rifiuti	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>0,50</b>
indennità lavatura bidoni	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>0,50</b>
indennità trasposto rifiuti entro 50 m	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>1,00</b>
indennità trasporto rifiuti isola di raccolta	<b>----</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>1,50</b>

# Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2023

## TABELLA C - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI B

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
<b>B1 - Operaio specializzato</b>	7,19	7,32	7,45	7,58	7,65
<b>B2 - Operaio qualificato</b>	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
<b>B3 - Assistente bagnanti</b>	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
<b>B4 - Manutentore spazi a verdi</b>	6,27	6,38	6,49	6,61	6,70
<b>B5 - Pulitori</b>	5,91	6,02	6,13	6,24	6,30

## TABELLA D - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI C

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
<b>C1 - Quadri</b>	1.803,55	1.836,01	1.869,06	1.902,70	1.950,00
<b>C2 - Impiegato alto contenuto professionale</b>	1.656,51	1.686,33	1.716,68	1.747,58	1.800,00
<b>C3 - Impiegato di concetto</b>	1.453,18	1.479,34	1.505,97	1.533,08	1.570,00
<b>C4 - Impiegato d'ordine</b>	1.223,43	1.245,45	1.267,87	1.290,69	1.340,00

## TABELLA E - LAVORATORI CON PROFILO PROFESSIONALE D

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/4/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
<b>D1 - Addetto servizi familiari</b>	----	----	1.211,00	1.232,80	1.275,00





# Tenuta Sant'Egidio

## Il Bosco Didattico del Cimino

Vuoi vivere un'esperienza unica ???!



Vieni a scoprire il nostro Bosco Didattico, una vera scuola nel bosco dove vivere a contatto con la natura.



Dove si impara a conoscere e poi a rispettare il bosco e i suoi abitanti.

Puoi scoprire la storia del luogo, visitando le emergenze storico-artistiche della Tenuta.



Venite a trovarci e seguiteci sui social, per rimanere sempre aggiornati sulle nostre attività per piccoli esploratori, ma anche per grandi!!!



Utilizzando il nostro "Rifugio di Egidione" potrai soggiornare nel Bosco trascorrendo una, o più giornate nel bosco.

Vuoi vivere un'avventura nel bosco? Partecipa ai Campi Naturalistici, dove potrai, divertendoti, fare attività, dormire e vivere nel bosco.



Per info, costi e prenotazioni  
[www.tenutasantegidio.it](http://www.tenutasantegidio.it)  
Cell. 3669712983  
[info@tenutasantegidio.it](mailto:info@tenutasantegidio.it)

Via delle Bandite, 33 - Soriano nel Cimino (VT)



[tenutasantegidio](https://www.facebook.com/tenutasantegidio)



[rifugio\\_egidione](https://www.instagram.com/rifugio_egidione)





# Illegittima la richiesta dei contributi condominiali rivolta all'assegnatario della casa coniugale

ALBERTO CELESTE\*

**N**on è raro che l'amministratore, a fronte di una perdurante morosità, si rivolga - in sede stragiudiziale e, in caso di negativo, in via giudiziaria (con un procedimento monitorio o con un giudizio ordinario) - nei confronti del soggetto che "abita" nell'appartamento cui si riferiscono i contributi condominiali inevasi e, soprattutto, che si comporta come un "vero e proprio condomino".

Accade, però, che il destinatario di tale richiesta eccedisca il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo il vero legittimato solo il proprietario dell'unità immobiliare, per cui occorre impostare, di nuovo e correttamente, l'azione giudiziaria, con notevole perdita di tempo e denaro.

Finora, la giurisprudenza - a quanto consta - si era occupata delle fattispecie relative alle figure del conduttore, del comodatario e dell'usufruttuario, per cui va salutata con favore la recente precisazione (v. Cass. 23 maggio 2022, n. 16613) con riferimento al

coniuge assegnatario della casa coniugale.

La causa originava da un decreto ingiuntivo, ottenuto dal Condominio, per il pagamento delle spese condominiali, nei confronti di una "apparente condomina"; quest'ultima aveva proposto, davanti al Giudice di Pace, opposizione avverso il provvedimento monitorio, che, però, era stata rigettata dal giudice onorario.

L'appello aveva, invece, avuto esito favorevole, atteso che il Tribunale aveva ritenuto il suo difetto di legittimazione passiva rispetto alle pretese creditorie avanzate dal Condominio, essendo l'appellante "mera assegnataria della casa familiare" - di proprietà esclusiva del coniuge - a seguito di separazione personale, conseguendone così la riforma della sentenza di prime cure, la revoca del decreto ingiuntivo intimato dal Condominio e la condanna dell'ingiungente al rimborso delle spese del doppio grado di giudizio.

Il rilievo fondante della decisione di gravame era che le deliberazioni assembleari, con cui venivano ripartite le spese condominiali, risultavano azionabili soltanto nei confronti dei "soggetti condomini", in quanto unici legittimati a partecipare all'assemblea medesima esercitando il diritto di voto, precisando ulteriormente che il soggetto assegnatario della casa coniugale acquista un "semplice diritto di godimento sul bene" - il che avrebbe impedito, peraltro, l'applicabilità del disposto dell'ultimo comma dell'art. 67 disp. att. c.c. - inidoneo a far gravare sull'assegnatario medesimo l'obbligo di pagamento delle spese condominiali.

Ad avviso del Tribunale, il principio per cui le spese condominiali, concernenti la casa familiare oggetto di provvedimento di assegnazione, restavano a carico dell'assegnatario "spiegava i propri effetti solo nei rapporti interni tra i coniugi", senza rivestire rilevanza alcuna nei confronti del

Condominio.

Con il ricorso per cassazione, quest'ultimo censurava la sentenza impugnata, nella parte in cui aveva ritenuto l'originaria opponente esclusa dall'obbligo di pagamento delle spese condominiali in quanto assegnataria della casa familiare - in violazione degli artt. 1104, 1123 e 1218 c.c. nonché dell'art. 63 disp. att. c.c. - stante che l'assegnataria, alla luce delle statuizioni rese nei procedimenti di separazione e di divorzio, doveva ritenersi il soggetto sul quale incombevano le spese relative alla manutenzione e all'uso del bene, evidenziando, altresì, la "contraddittorietà" del contegno processuale di quest'ultima, la quale, pur affermandosi non condomina, aveva proceduto, in corso di lite e in distinti giudizi, ad eccepire vizi delle delibere assembleari e delle tabelle millesimali, ed a promuovere un procedimento di accertamento tecnico preventivo (il tutto, con un "valore pienamente confessorio della posizione di obbligata verso il Condominio").

I giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto infondate tali doglianze.

Al riguardo, si è richiamato il costante orientamento, secondo il quale l'amministratore del Condominio ha diritto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 c.c. nonché dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi, nell'interesse comune, "direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino", e cioè di ciascuno dei titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, restando esclusa un'azione diretta anche nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare - contro il quale può, invece, agire in risoluzione il locatore, ove si tratti di oneri posti a carico del locatario sulla base del rapporto contrat-

tuale fra loro intercorrente - tant'è che si afferma risolutivamente che, "di fronte al condominio, esistono solo i condomini" (v., tra le altre, Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162, in *Arch. loc. e cond.*, 2019, 50, segnatamente con riferimento all'utilizzatore di un'unità immobiliare a titolo di *leasing*; Cass. 3 febbraio 1994, n. 1104, *id.*, 1994, 559).

Per il recupero della quota di spese di competenza di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato, quindi, soltanto il vero proprietario della suddetta unità, e "non anche chi possa apparire tale", poiché difettano, nei rapporti fra il Condominio e singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede (v., altresì, Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 198).

In quest'ordine di concetti, non ha alcun rilievo quanto il ricorrente deduceva nel libello im-

pugnatorio, evidenziando che, "agli occhi del Condominio", si era determinato il giustificato convincimento che le due situazioni (assegnataria e condomina) coincidessero, atteso che questa argomentazione contrasta con quanto gli ermellini sostengono univocamente a far tempo almeno dal noto intervento del supremo organo di nomofilachia del 2002 (v., in particolare, Cass. S.U. 8 aprile 2002, n. 5035, che può leggersi in *Danno e resp.*, 2002, 603, con nota di CARBONE, in *Giust. civ.*, 2002, I, 1827, con nota di IZZO, in *Guida al diritto*, 2002, fasc. 17, 42, con nota di PISELLI, e in *Corr. giur.*, 2002, 1577, con nota di VILLANI).

Pertanto - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - è corretto affermare che, per quanto riguarda la ripartizione delle spese condominiali inerenti alla casa familiare, oggetto di assegnazione in sede di separazione o di divorzio, occorre distinguere tra le spese che sono dovute dal coniuge assegnatario, il quale utilizza in concreto l'immobile (per esempio, servizio di pulizia, riscaldamento), e quelle che rimangono



## FEDERPROPRIETÀ AL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

Il 19 dicembre ed il 16 gennaio u.s. Federproprietà è stata chiamata dal Ministro Sen Matteo Salvini al tavolo di consultazione per l'adozione del "Piano casa" e di future iniziative in materia di politiche abitative. Alle riunioni hanno partecipato il Presidente avv. Giovanni Bardanzellu ed il Tesoriere avv. Giuseppe Bonura.

a carico del coniuge proprietario esclusivo dell'immobile (per esempio, spese di manutenzione straordinaria) (v. Cass. 24 luglio 2000, n. 9689, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Matrimonio*, n. 169).

L'essenziale gratuità dell'assegnazione della casa familiare esonera, infatti, l'assegnatario dal pagamento di un corrispettivo per il godimento dell'abitazione di proprietà dell'altro, ma non si estende alle spese correlate all'uso - tra cui, appunto, i contributi condominiali inerenti alla manutenzione delle cose comuni poste a servizio anche dell'alloggio familiare - spese che, in mancanza di un provvedimento espresso del giudice della separazione o del divorzio, che ne accoli l'onere al coniuge proprietario, vanno a carico del coniuge assegnatario (v., *ex multis*, Cass. 22 febbraio 2006, n. 3836, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Separazione di coniugi*, n. 204; Cass. 19 settembre 2005, n. 18476, in *Corr. giur.*, 2005, 3561, con riferimento all'imposta comunale sugli immobili; Cass. 30 luglio 1997, n. 7127, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 789, richiedendo che gli oneri condominiali siano oggetto di uno specifico accertamento nel loro ammontare e vengano attribuite nel rispetto dei criteri sanciti dai commi 1 e 2 dell'art. 156 c.c.; Cass. 3 giugno 1994, n. 5374, *id.*, 1994, 772).

Tuttavia, il "diritto di godimento della casa familiare", spettante al coniuge o al convivente affidatario di figli minori, oppure al convivente con figli maggiorenni non economicamente autosufficienti, in forza di provvedimento giudiziale opponibile anche ai terzi, è un diritto personale di godimento *sui generis* - v., per tutte, Cass. S.U. 29 settembre 2014, n. 20448, in *Famiglia e diritto*, 2015, 5, annotata da Russo; Cass. S.U. 21 luglio 2004, n. 13603, in *Immobili & diritto*, 2005, fasc. 1, 14, con nota di SCARANO; Cass. S.U.

26 luglio 2002, n. 11096, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2003, I, 470, commentata da BUSANI - sicché esso non rileva ai fini della pretesa dell'amministratore condominiale, ai sensi degli artt. 1123, 1130, n. 3), c.c. nonché 63, comma 1, disp. att. c.c., volta a riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dell'assegnatario della singola unità immobiliare.

Al riguardo, il ricorrente aveva dimostrato di confondere il profilo del rapporto corrente tra l'assegnatario della casa familiare ed il proprietario dell'immobile assegnato, ed il diverso profilo del rapporto corrente tra il Condominio ed il condomino tenuto al pagamento dei contributi.

La realtà condominiale, purtroppo, registra casi in cui un soggetto si comporti da vero condomino, ma, una volta moroso nei pagamenti dei contributi, qualora gli si intima giudizialmente di adempiere il suo obbligo eccipisce di non essere proprietario dell'appartamento *de quo*; in pratica, l'amministratore pretende dall'apparente condomino la riscossione delle quote condominiali, avendo quest'ultimo ingenerato la convinzione di essere effettivo proprietario (senza, però, esserlo) dell'unità immobiliare cui quelle quote afferivano, tuttavia, si vede opporre - come nella fattispecie analizzata dalla sentenza in commento - il difetto di legittimazione passiva.

È vero che, nelle vicende su accennate, si potrebbe, con l'ordinaria diligenza, verificare l'effettiva titolarità del bene atteso il regime di pubblicità contemplato per i beni immobili nel nostro ordinamento - in pratica, perdendo tempo e sprecando denaro - ma è altrettanto vero che non può premiarsi così la condotta (non certo in buona fede) di colui che, com-

portandosi sempre come legittimo proprietario, all'improvviso adduca di non essere condomino, invocando il rispetto della legalità e della trasparenza, ma in realtà solo per giustificare l'insolvenza ed esimersi dal pagare il dovuto.

A fronte di comportamenti palesi che spesso inducono in errore, ed alla luce delle frequenti vicende che possono interessare la singola unità immobiliare, sembra eccessivo pretendere dall'amministratore, in difetto di collaborazione da parte dei condomini interessati, ora imposta dall'art. 1130, n. 6), c.c., un puntuale aggiornamento dell'anagrafe condominiale - la cui irregolare tenuta, peraltro, è causa di possibile revoca giudiziaria ai sensi dell'art. 1129, comma 12, n. 7, c.c. - incombente, quest'ultimo, che richiede faticose ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Agenzia del territorio, ex Conservatoria dei registri immobiliari.

Non si nasconde, al contempo, che l'accertamento del titolo di proprietà integra un preciso interesse anche dell'amministratore per agire nei confronti dell'effettivo titolare dell'unità immobiliare, perché quest'ultima costituisce la garanzia principale del credito vantato, che, invece, potrebbe rivelarsi insussistente nei confronti del condomino apparente inadempiente, con vanificazione dello stesso recupero coattivo.

Tuttavia, tale accertamento della situazione effettiva, rientrando nella procedura di recupero, dovrebbe quantomeno comportare l'accollo delle relative spese al condomino "effettivo" che le ha provocate, non avendo adempiuto al dovere di informativa sul mutamento della vicenda condominiale, ed avendo con il suo comportamento omissivo provocato difficoltà gestionali nel condominio.

\*Magistrato, Presidente sezione lavoro Corte di Appello di Roma

# Costituisce indebita diffusione di “dati personali” l’esposizione nell’androne della posizione debitoria di un condomino

ALBERTO CELESTE\*

**F**a sorridere il ricordare che, nelle precedenti versioni della riforma della normativa condominiale, si era contemplata espressamente la possibilità dell'affissione della notizia della morosità in locali di uso comune per dieci giorni consecutivi, evidentemente con l'intento di sottoporre ad una “pubblica gogna” colui che non aveva pagato le quote (d'altronde, si era anche paventato che il condomino moroso non potesse votare in assemblea ....).

Per fortuna, tali previsioni non sono confluite nella legge n. 220/2012, anche perché non affatto in linea con i rilievi a più riprese espressi dal Garante della *privacy*, segnatamente nella causa conclusasi con la decisione del 12 dicembre 2001, ed in seguito ribaditi nel *Vademecum* della *privacy* nel Condominio, emesso dallo stesso Garante il 10 ottobre 2013.

In quest'ottica, si rivela interessante una recente pronuncia della I Sezione della Cassazione, la quale ha avuto modo di affermare il principio secondo cui costituisce indebita diffusione dei dati personali, ai sensi del c.d. Codice della *privacy*, l'affissione,

da parte dell'amministratore di un Condominio, nell'androne del palazzo accessibile a terzi, di un avviso di convocazione (già in precedenza comunicato ai singoli condomini) con allegato un ordine del giorno contenente la richiesta di conciliazione di un condomino in relazione ad un decreto ingiuntivo intimatogli dallo stesso Condominio, atteso che l'esposizione di informazioni sulla sua posizione debitoria rientra nel concetto di “dati personali”, il cui trattamento, in quanto inerente dati già in precedenza comunicati ai condomini, deve considerarsi ingiustificato ed eccedente rispetto al fine.

Nella fattispecie esaminata dai giudici di Piazza Cavour (con la sentenza n. 29323 del 7 ottobre 2022), era stata sottoposta allo scrutinio di questi ultimi la sentenza con cui il Tribunale aveva respinto la domanda di risarcimento dei danni proposta, ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. n. 196/2003, da un condomino nei confronti del suo Condominio e dell'amministratore.

Secondo la postulazione, tali danni erano conseguiti all'illegittimo trattamento dei dati personali, determinato, per un verso,

dalla divulgazione, per mezzo di affissione in una bacheca condominiale esposta alla possibile visione di terzi, di un avviso di convocazione assembleare con relativo ordine del giorno indicante una richiesta di conciliazione riguardo ad un decreto ingiuntivo, e, per altro verso, dalla successiva consegna ai condomini, per il tramite di un'addetta alle pulizie, di un ulteriore documento, aperto e liberamente leggibile, teso a chiarire il motivo della convocazione suddetta con specifico riferimento alla posizione debitoria dello stesso condomino.

Il magistrato adito aveva respinto la domanda: *a*) accertando che l'attore non avesse adempiuto all'onere della prova in ordine ai danni patiti e al nesso causale con il trattamento dei dati; *b*) ritenendo che tale trattamento fosse stato improntato al rispetto dei principi di pertinenza e non eccedenza rispetto ai fini, atteso che il dato inserito nell'ordine del giorno era, comunque, utile per far conoscere all'assemblea il motivo della convocazione; *c*) soggiungendo che non era stato provato il fatto che terzi soggetti, al di fuori dei condomini, avessero preso visione del documento,

## Niente IMU per i fabbricati collabenti

*Arrivano dei chiarimenti forniti dal Dipartimento finanze a seguito delle posizioni assunte da alcuni Comuni sull'assolvimento dell'imposta IMU. Non è dovuta sulle unità collabenti non avendo tali fabbricati una propria rilevanza impositiva in quanto privi di rendita. Altro chiarimento è che per fruire dell'aliquota ridotta pari allo 0,1 riconosciuta ai fabbricati rurali strumentali non è necessaria la qualifica di coltivatore diretto. I Comuni invece ritengono necessaria la qualifica coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, inoltre disconoscono il contratto di comodato titolo idoneo alla conduzione del fabbricato strumentale.*

né che l'addetta alle pulizie avesse potuto leggerlo su fogli aperti; e d) escludendo che la lesione arrecata fosse grave e che il danno lamentato fosse serio.

Il condomino proponeva ricorso per cassazione, lamentandosi, innanzitutto, del fatto che il Tribunale non avesse ritenuto provato il danno senza considerare la rilevanza degli elementi presuntivi sottesi al fatto dedotto; fatto, quest'ultimo, integrato dalla lesione del diritto alla riservatezza dei dati personali di un soggetto (il ricorrente) avente nello stabile condominiale il proprio studio di avvocato, così da risentire necessariamente, quanto meno sul piano reputazionale

presso i potenziali clienti, dell'illecita divulgazione di notizie relative ad ingiunzioni notificategli dal Condominio per morosità.

Si contestava, altresì, l'affermazione del Tribunale relativa alla mancanza di prove che terzi, o la stessa addetta alle pulizie, avessero preso visione dell'avviso di convocazione, atteso che tali circostanze si sarebbero dovute considerare incontestate.

Infine, si censurava il passaggio motivazionale della gravata sentenza, a proposito della pertinenza e non eccedenza della condotta di diffusione del dato mediante affissione in bacheca, la quale affissione non era affatto necessaria, visto che l'avviso di convocazione dell'assemblea era stato già comunicato a tutti i condomini.

Gli ermellini hanno reputato tutte queste doglianze nel complesso fondate.

Invero, il Tribunale aveva escluso l'illiceità del condotta posta al fondo della domanda di danni sottolineando tre rilievi: 1) che l'affissione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale era stata effettuata quando l'avviso medesimo era stato già comunicato ai condomini; 2) che l'esposizione dei vari punti all'ordine del giorno di un'assemblea condominiale non potesse intendersi quale divulgazione di dati personali sensibili o, comunque, meritevoli di tutela; e 3) che la lesione lamentata non

era grave né seria, e che il danno non era stato provato, avendo l'attore rinunciato alle prove orali e non avendo dimostrato l'effettiva presa di conoscenza dei dati da parte di terzi.

Tuttavia - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - la prima affermazione è intrinsecamente in contrasto con la ritenuta non eccedenza del trattamento, la seconda è in *apicibus* giuridicamente errata, e la terza è lapidaria e non correttamente argomentata.

Sul punto, si è già avuto modo di stabilire che la disciplina del Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al d.lgs. n. 196/2003, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti (v., in generale, Cass. 1° agosto 2013, n. 18443, in *Giur. it.*, 2014, 1369, con nota di LOIACONO), non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso di terzi estranei rispetto al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino.

Ne consegue che - fermo restando il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti altrui rispetto agli obblighi condominiali - l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministra-



tore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo condomino costituisce un'indebita diffusione di dati personali, come tale fonte di responsabilità civile ai sensi degli artt. 11 e 15 del citato Codice (v., in termini, Cass. 4 gennaio 2011, n. 186, in questa *Rivista*, 2011, n. 5, 48, commentata da CELESTE, *La bacheca condominiale non può esporre i morosi*).

Il principio si coniuga con la precisazione che, ai sensi di legge, "dato personale", oggetto di tutela, è "qualunque informazione" relativa a persona fisica, giuridica, ente o associazione, identificati o identificabili, anche indirettamente (v., tra le altre, Cass. 5 luglio 2018, n. 17665, in *Notiz. giur. lav.*, 2018, 619).

In questa prospettiva, appare ovvio che, in tale nozione, debbano essere ricondotti i dati dei singoli partecipanti ad un Condominio, seppur raccolti e utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss. c.c.

Certamente, ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati ai condomini, su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale, nel corso dell'assemblea o nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, e anche su domanda di ciascun condomino, investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere, in ogni tempo, all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti (v., in proposito, Cass. 23 gennaio 2013, n. 1593, in *Arch. loc. e cond.*, 2013, 306).

Tuttavia, non può sostenersi che sia giustificata e non eccedente l'affissione in una bacheca, esposta al pubblico e soggetta alla possibile visione da parte di un numero indefinito di soggetti, di un avviso di convocazione del tenore di quello indicato dallo stesso Tribunale - "richiesta di conciliazione del Sig. X a riguardo di decreto ingiuntivo subito per consuntivo anno 2010 e decisioni sulla causa in corso" - in particolar modo quando, come pure contraddittoriamente avvenuto, l'avviso risulti esser stato già comunicato a tutti i condomini, e anzi proprio l'avvenuta previa comunicazione avrebbe dovuto indurre ad opinare semmai l'ultroneità dell'affissione in bacheca, e dunque l'eccedenza del trattamento rispetto al fine.

Né - ad avviso del massimo consesso decidente - si può sostenere, nei termini così genericamente affermati dal giudice *a quo*, che, palesata la situazione illecita e forniti gli elementi dai quali potersi presumere l'effettività di un danno, vi fosse altro da dimostrare ad onere del danneggiato.

Nell'art. 15 del Codice in materia di dati personali, il legislatore ha ritenuto opportuno estendere la tutela anche ai danni non patrimoniali, a mezzo di uno strumento risarcitorio di grande ampiezza teso a garantire l'effettiva operatività della corrispondente sanzione a carico del responsabile dell'illecito e la conseguente maggiore incisività della norma afferente.

In tema di danno non patrimoniale, il danneggiato può ricorrere - e normalmente ricorre - alla prova presuntiva, tenuto conto della natura immateriale del bene della vita concretamente leso (v. la fondamentale Cass. S.U. 11 novembre 2008, n. 26972, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009,

l, 102, annotata da NAVARRETTA); pertanto, una volta stabilita la lesione degli interessi protetti, il danno va liquidato su base equitativa, mediante un modello di stima prudenziale che è connotato alla natura del diritto leso.

Nella specie, l'attore aveva allegato un danno non patrimoniale correlato all'incidenza del trattamento illecito sul "piano reputazionale", essendo egli un avvocato con studio nel medesimo Condominio ed essendo stata l'affissione esposta per oltre un mese in una bacheca ben visibile anche da parte dei suoi potenziali clienti; tale l'allegazione era più che sufficiente a soddisfare il relativo onere, per cui al Tribunale competeva di accertare se l'illecito fosse stato effettivamente commesso nei termini detti, onde provvedere, di conseguenza, alla determinazione equitativa del danno in proporzione alla lesione dell'interesse protetto.

Da questo punto di vista, risultava apodittico il rilievo - contenuto nella gravata sentenza - secondo cui sarebbero stati da escludere "recisamente" i connotati di gravità e di serietà della lesione allegata; invero, il danno non patrimoniale, risarcibile ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. n. 196/2003, è determinato da una lesione del diritto fondamentale alla protezione dei dati personali tutelato dagli artt. 2 e 21 Cost. e dall'art. 8 della CEDU, ed esso non si sottrae alla verifica della "gravità della lesione" e della "serietà del danno", in quanto anche per tale diritto opera il bilanciamento con il principio di solidarietà ex art. 2 Cost., di cui quello di tolleranza della lesione minima è intrinseco precipitato (v., *ex multis*, Cass. 15 luglio 2014, n. 16133, in *Danno e resp.*, 2015, 339, con nota di CECCARELLI).

*\*Magistrato, Presidente sezione lavoro Corte di Appello di Roma*

# I doveri dell'amministratore nell'ambito della contabilità condominiale

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO\*

Il Tribunale di Milano in una recentissima sentenza (Trib. Milano, sez. XIII, 28 luglio 2023, n. 6551, dott.ssa Folci) condannava l'ex amministratore condominiale alla restituzione di un'ingente somma di danaro, alla luce di una serie di prelievi non documentati effettuati dallo stesso sul conto corrente del condominio.

Invero, ai sensi dell'art. 1129, settimo comma, cod. civ., il conto corrente del condominio deve essere tenuto ben distinto dal patrimonio personale e professionale dell'amministratore, infatti, al fine di garantire trasparenza rispetto alle attività svolte dallo stesso, ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, ha il diritto di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica contenuta.

Sul punto, il giudice milanese si orientava sulla perizia eseguita dal CTU (consulente tecnico d'ufficio), il quale, oltre a segnalare suddette uscite non documentate, evidenziava delle irregolarità nella gestione contabile.

Come noto, nello svolgimento del proprio incarico, l'amministratore, ai sensi di quanto disposto dall'art.1130 cod. civ., deve necessariamente tenere una

corretta e chiara contabilità condominiale, al fine di adempiere all'obbligo, previsto dalla legge di predisporre un rendiconto annuale del suo operato, finalizzato a far conoscere ai condomini la situazione economica del condominio. Peraltro, la contabilità condominiale deve essere idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata nonché uscita, fornendo la prova, mediante i relativi documenti giustificativi, di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vigilare le modalità d'esecuzione dell'amministratore e stabilire se il suo operato sia adeguato ai criteri di buona amministrazione (in tal senso si veda anche App. PA, sez. II civ., 24 giugno 2021 n. 1043).

Difatti, il giudice si appellava ai doveri nonché responsabilità gravanti in capo all'amministratore condominiale. Applicandosi in tema di responsabilità la disciplina del mandato, risulta chiaro che l'amministratore risponderà nei confronti dei condomini per i danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. Il giudice, infatti, statuiva che l'amministratore di condominio ai sensi dell'art.

1710 cod. civ., dovesse svolgere il proprio incarico «*con la diligenza del buon padre di famiglia e deve, inoltre, rendere il conto al mandante/condominio, consegnare la documentazione condominiale al nuovo amministratore e rimettere al mandatario tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato*». (In senso conforme si veda anche Trib. MI, sez. XIII civ., 17 marzo 2023, n. 2190).

Sull'argomento, giurisprudenza e dottrina precisano che affinché vi sia responsabilità dell'amministratore è sufficiente che abbia agito con colpa, cioè, abbia svolto con negligenza o imperizia uno qualsiasi degli obblighi posti a suo carico dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea e da ciò sia derivato un danno economico per il condominio; ne consegue che l'amministratore sarà tenuto a risarcire il danno derivante dal suo negligente operato.

Tuttavia, nel caso di specie, il giudice condannava l'amministratore al pagamento delle somme non documentate ma non accoglieva la domanda di risarcimento dei danni sollevata dalla parte ricorrente, in quanto riteneva che rispetto a quanto emerso dalla perizia erano sorte indubbiamente delle irregolarità





nella gestione contabile ma altresì si trattava di errori che non si intendevano così rilevanti da costare una situazione di «*mala gestio*», ma tutt'al più una «*disordinata gestione della contabilità, che, ritiene questo giudice, non possa considerarsi tale da comportare una richiesta di danno risarcibile per il condominio, tanto più che i condomini hanno sempre approvato i rendiconti, ritenendoli, pertanto, comprensibili; da rilevare, inoltre, che non vi è traccia, negli anni di [gestione dell'ex amministratore], di impugnazione di delibere assembleari, per tali motivi*». (in tal senso si veda anche Trib. Roma, 22 giugno 2021).

Ciò detto, si motivava in relazione al fatto che l'avvenuta approvazione da parte dell'assemblea condominiale dei rendiconti consuntivi, costituisse un vero e proprio **atto vincolante** e dunque non impugnabile per una

diversa contabilità fatta eccezione «*per errore e dolo delle poste incriminate* Trib. Roma, 26 aprile 2019».

In conclusione, il giudice milanese altresì condannava la compagnia assicuratrice dell'amministratore condominiale, a pagare le somme che in forza della sentenza, quest'ultimo era tenuto a versare al condominio ricorrente. A tal proposito, l'art. 1129, terzo e quarto comma, cod. civ., sancisce che l'assemblea può decidere in sede di nomina di subordinare la stessa, all'impegno di quest'ultimo di sottoscrivere e presentare al condominio una polizza assicurativa che copra la responsabilità civile per gli eventuali danni che dovessero scaturire a causa di atti e comportamenti assunti nell'esercizio delle sue funzioni.

*\*Avvocati, Federproprietà  
Milano*

## Apertura partita IVA

*Per aprire, variare o chiudere una partita IVA al fine di esercitare un'attività professionale o d'impresa è necessario utilizzare la "Comunicazione Unica D'impresa", che permette di effettuare con un'unica comunicazione tutti gli adempimenti necessari per l'apertura, la variazione o la chiusura della partita IVA e contestualmente provvedere all'iscrizione nel Registro delle imprese o nel Registro delle notizie economiche e amministrative (Rea).*



# In materia di raccolta dei rifiuti la Cassazione “salva” l’amministratore

AVV. LEONARDO LASTEI\*

**C**on l’ordinanza n. 29427 depositata lo scorso 24 ottobre 2023, la seconda sezione della Corte di Cassazione si è ancora una volta pronunciata in materia di sanzioni applicate ai condomini e all’amministratore che non hanno rispettato gli obblighi di custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori per la raccolta differenziata.

La pronuncia in questione scaturiva dal ricorso presentato da un condominio romano, avente ad oggetto la sentenza n. 4711/2020 con cui il tribunale capitolino confermava la sanzione amministrativa applicata ad alcuni condomini e all’amministratore, per violazione delle norme contenute nel Regolamento comunale, precisamente gli articoli 18 e 60 della delibera n. 105 del 2005, recanti la disciplina della

gestione dei rifiuti urbani.

Avverso tale sentenza veniva proposto ricorso dinanzi la Corte di Cassazione, con cui, tra i vari motivi di impugnazione, veniva contestato l’obbligo di custodia dei contenitori per i rifiuti condominiali, nonché il fatto che la sanzione era stata applicata sulla base di un’impropria responsabilità oggettiva.

Il richiamo normativo è dato, nel caso di specie, dall’art. 14, comma 7, del Regolamento comunale, in cui si prevede che gli utenti o l’amministratore del condominio siano obbligati a custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati rispettivamente all’utenza o al condominio, in luoghi idonei o in ambienti a ciò destinati.

Il percorso logico seguito dai giudici di Piazza Cavour prende le mosse dall’art. 1 della legge 689/1981, che detta: “nessuno

può essere assoggettato a sanzioni amministrative se non in forza di una legge che sia entrata in vigore prima della commissione della violazione” e sancisce, quindi, anche in tema di sanzioni amministrative, l’operatività del principio di legalità attraverso la previsione di una riserva di legge “relativa”.

Ciò premesso, la Corte precisa che amministratore e privati non potevano essere sanzionati in virtù di un regolamento comunale (adottato nel 2005) o di una delibera, in quanto fonti normative secondarie non supportate né dal testo unico degli Enti locali (D. Lgs. n. 267/2000), né dalla disciplina sulla gestione dei rifiuti (D. Lgs. n. 22/1997), che ha recepito la direttiva comunitaria in materia.

“La fonte attributiva del potere regolamentare dei Comuni – motiva la Corte - nella materia

della gestione dei rifiuti urbani nell'anno di entrata in vigore del regolamento del Comune era l'art. 21 del D. Lgs. n. 22 del 1997. Tale norma, tuttavia, non contemplava la possibilità, né direttamente né indirettamente, nell'ambito della raccolta differenziata di cui alla lettera c) di introdurre una sanzione per la violazione dell'obbligo degli utenti o dell'amministratore del condominio di custodire, mantenere e utilizzare con le corrette modalità e in luoghi idonei o in ambienti a ciò destinati i contenitori loro assegnati."

"L'art. 1 della legge n. 689 del 1981 – conclude la Cassazione - avendo recepito anche per le sanzioni amministrative il principio di legalità, impedisce che sanzioni siffatte possano essere direttamente comminate da disposizioni contenute in fonti normative subordinate, quale un regolamento comunale o un'ordinanza del sindaco".

In assenza di una legge che abbia derogato al suddetto art. 1, quindi, non è stata ritenuta legittima l'introduzione di sanzioni amministrative mediante fonti secondarie, con la conseguenza che, nel caso di specie, l'atto sanzionatorio sia rimasto privo della necessaria copertura legislativa.

Venendo poi all'esame della posizione dell'amministratore condominiale, sanzionato in solido con i condomini in forza del medesimo atto amministrativo, per aver violato il regolamento comunale in tema di gestione dei rifiuti urbani, la Corte ha rilevato che "l'amministratore condominiale non è responsabile, in via solidale con i singoli condomini, della violazione del regolamento comunale concernente l'irregolare conferimento dei rifiuti all'interno dei contenitori destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno di luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso terzi esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi, non potendosi fondare tale responsabilità neanche sul disposto di cui all'art. 6, della l. n. 689 del 1981, avendo egli la mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale".

In ragione di quanto sopra riferito, il giudice di legittimità ha dunque deciso sul ricorso proposto e, previa disapplicazione del regolamento comunale in esame, limitatamente alle disposizioni che sanzionano con una somma di denaro la condotta degli utenti e dell'amministrazione condominiale che non rispettino gli obblighi di custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati, ha cassato la sentenza impugnata senza rinvio, accogliendo le doglianze dei ricorrenti ed annullando gli atti con i quali erano state comminate le sanzioni contestate.

# BE MORE BE DIGITAL

**Offerta speciale**  
dedicata alle imprese edili per la  
**gestione della presenza digitale**

## La nostra offerta comprende:

 **Rifacimento sito o sviluppo nuovo sito**

 **Gestione sito**

 **Gestione blog**

 **Supporto grafico**

 **Gestione presenza digitale:**


✓ Facebook    ✓ LinkedIn

✓ Instagram    ✓ Scheda google mybusiness

 **Gestione campagne social**

 **Gestione campagne Adwords**

## Non comprende:

 **Hosting e dominio**

 **Budget ADV sui social**

 **Budget Adwords**

## Servizi opzionali:

 **Servizio fotografico professionale**

 **Servizio video professionale**

 **Gestione newsletter**

## Condizioni economiche:

Fattura unica anticipata di **€5.000,00 + iva** da pagare in **12 rate da €416,66 + iva** tramite SDD

**T** (+39) 06 20195604

**E** hello@totcomunicazione.com

**f** **@** **m** totcomunicazione

**totcomunicazione.com**

# Compravendita d'immobile gravato da servitù: cambia l'orientamento della Cassazione in materia di trascrizione

AVV. LEONARDO LASTEI\*

La seconda sezione della Cassazione è intervenuta con due pronunzie quasi concomitanti, una del 16 e l'altra del 17 ottobre 2023, definendo nel dettaglio le formalità relative alla costituzione di una servitù di passaggio in una compravendita immobiliare.

La servitù, come noto, è un istituto che risale al diritto romano e che rientra nel novero dei c.d. "diritti reali" che insistono cioè su una *res*, ossia una cosa: essa "segue" la proprietà del bene e si trasferisce con esso.

Quattro sono tradizionalmente i modi con i quali può essere costituita:

- per contratto ("servitù volontaria"), allorché le parti coinvolte stipulano un accordo scritto noto come "atto di servitù" a tenore del quale, il proprietario del fondo dominante (che beneficerà della servitù) e il proprietario del fondo servente (che dovrà rispettare l'altrui servitù) stabiliscono i termini e le condizioni della servitù stessa: l'accordo deve essere formalizzato in un rogito notarile da registrare presso i pubblici uffici immobiliari per renderlo opponibile a terzi;
- per provvedimento del giudice ("servitù coattiva"), allorché

un fondo è precluso da un altro e il proprietario non può agevolmente accedere alla via pubblica, nel qual caso questi fa ricorso al giudice che costituisce la servitù, essendo il ricorrente onerato di far trascrivere nei pubblici registri la domanda giudiziale, come pure la sentenza, al fine di rendere la servitù opponibile a terzi;

- per usucapione, ovvero a seguito di un ininterrotto esercizio ventennale della servitù, senza che sia mai stata giudizialmente formalizzata alcuna contestazione da parte del proprietario del bene gravato dalla servitù medesima;
- per destinazione del padre di famiglia, allorché il proprietario di un terreno lo lascia ai figli ed una delle parti in cui è diviso risulta ostruita nel passaggio alla via pubblica, nel qual caso il relativo titolare vanta una servitù di passaggio sul fondo attiguo.

Nella prima sentenza - la n. 2694 del 16 ottobre 2023 - la Suprema Corte ha accolto il ricorso di una coppia che chiedeva di accertare l'inopponibilità nei loro confronti della servitù di passaggio pedonale e veicolare, costituita a favore di un fondo confinante in una vendita precedente.

Stabilisce al riguardo la Corte

che, laddove contestualmente a un contratto di compravendita venga costituita una servitù (a favore o a carico del fondo compravenduto), occorre effettuare una **doppia trascrizione nei registri immobiliari**: una per la compravendita e una per la servitù, precisando altresì come, in mancanza di quella relativa alla seconda, la servitù non è opponibile ai terzi, anche se menzionata nel cosiddetto «quadro D» dell'unica nota di trascrizione redatta, avente ad oggetto il negozio di compravendita.

Deve segnalarsi che tale pronuncia delinea un orientamento completamente difforme dall'interpretazione data in precedenza dalla stessa Corte con la sentenza n. 16853/2019, che aveva concluso per la sufficienza di una sola nota di trascrizione.

Il Collegio dichiara infatti apertamente di voler superare il suddetto precedente secondo il quale "affinché il negozio costitutivo di servitù, stipulato contestualmente ad un contratto di compravendita, possa considerarsi validamente trascritto, non occorre che la trascrizione di esso venga effettuata mediante presentazione di una specifica e separata nota, distinta da quel-

la relativa alla vendita, essendo sufficiente che nell'unica nota di trascrizione sia stata fatta menzione della costituzione della servitù e che le indicazioni ivi riportate consentano di individuare, senza possibilità di equivoci o di incertezze, gli estremi essenziali della convenzione con riferimento ai beni ai quali la servitù si riferisce”.

Siffatto superamento viene invero condensato nel seguente principio di diritto: “Qualora un contratto di compravendita di un fondo contenga una ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù in favore dell'immobile alienato ed a carico di altro fondo di proprietà del venditore, agli effetti dell'art. 17, comma 3, della legge n. 52 del 1985, **è necessario presentare distinte note di trascrizione** per il negozio di trasferimento della proprietà e per la convenzione di costituzione della servitù, né rileva, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, la menzione del relativo titolo contrattuale nel “quadro D” della nota di trascrizione della vendita, trattandosi di inesattezza che induce incertezza sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto”.

I giudici di Piazza Cavour hanno dunque ritenuto che il terzo estraneo all'atto trascritto (si pensi all'acquirente del fondo servente), per individuare i gravami esistenti su un dato fondo, debba solo fare affidamento sul contenuto della nota di trascrizione: “è dalla rappresentazione riassuntiva recata nella nota di trascrizione – chiariscono - che scaturisce la misura dell'opponibilità ai terzi degli atti pubblicati nei registri immobiliari”.

Nel concreto, quando in un unico documento sia contenuta una pluralità di convenzioni, tutte soggette a pubblicità immobiliare per la loro opponibilità



ai terzi, è necessario predisporre una nota di trascrizione per ciascuna di esse e, conseguentemente, in difetto di specifica nota di trascrizione della servitù, chi acquista il fondo servente può pretendere di considerare lo stesso libero da gravami.

Con l'ordinanza n. 28779, pubblicata il successivo 17 ottobre 2023, la medesima sezione ha altresì chiarito che chi compra un terreno quando è in corso la causa per l'accertamento della servitù coattiva e la relativa domanda giudiziale non è stata trascritta nei registri immobiliari, non è tenuto a rispettare la servitù.

Ciò significa che un nuovo proprietario che compra un immobile nella pendenza di un processo avente ad oggetto tale servitù, può legittimamente opporsi alla decisione, avviando un giudizio chiamato opposizione di terzo.

La sentenza che accerta la servitù di passaggio è dunque inopponibile al terzo acquirente se non è trascritta la relativa domanda giudiziale e, conseguentemente, chi acquista il fondo servente nel corso del processo è legittimato a proporre opposizione di terzo contro tale decisione.

*\*Avvocato, Consulente ARPE*

## DETRAZIONI FISCALI PER LE POLIZZE ASSICURATIVE

*Sono detraibili dall'Irpef, nella misura del 19%, le spese sostenute per le polizze assicurative che prevedono il rischio di morte o di invalidità permanente non inferiore al 5%, da qualsiasi causa derivante, o di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana. L'importo complessivamente detraibile è pari a: 530 euro per quelle che prevedono il rischio di morte o di invalidità permanente, a 1.291,14 euro (al netto dei premi per quelle aventi ad oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente) per quelle che coprono il rischio di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana. È stato elevato da 530 a 750 euro l'importo detraibile per le polizze a tutela delle persone con disabilità.*

# Locazioni abitative e morosità: la tutela del locatore

FRANCESCO GRANATO\*

**N**ella locazioni abitative si registra, anche come effetto della crisi post pandemia che attanaglia molti settori dell'economia, un crescente numero di morosità. Secondo i dati forniti dall'Ufficio Centrale di Statistica del Ministero dell'Interno, e consolidati alla data del 3 ottobre 2023, nel solo 2022 sono stati emessi in Italia 41.849 provvedimenti di sfratto, di cui oltre tre quarti, esattamente 32.522, riferiti a morosità/inadempimenti. In disparte gli aspetti umani e relazionali del rapporto proprietario-inquilino, è evidente che, al manifestarsi del fenomeno della morosità (20 giorni dalla scadenza), dopo una facoltativa sollecitazione, che può essere direttamente rivolta all'inquilino attraverso ogni forma di comunicazione (telefono, pec, mail, ...), è utile determinarsi precocemente con eventuali azioni più incisive ed aventi valenza agli effetti giuridico-contrattuali, quali sono il **decreto ingiuntivo** immediatamente esecutivo o lo **sfratto per morosità**. Si tratta di istituti che hanno presupposti ed effetti diversi essendo finalizzati, alternativamente, il primo, ad ottenere forzatamente il pagamento dei canoni arretrati e, il secondo, ad ottenere il rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino moroso.

La scelta del decreto ingiuntivo è preferibilmente effettuata quando il locatore non vuole rinunciare ad un contratto favorevole ed ha certezza che il conduttore sia, comunque, un soggetto solvente dal quale riuscirà ad ottenere il pagamento, anche attraverso eventuali future azioni esecutive su beni e stipendi. Quando, invece, questa certezza non c'è, oppure è probabile il contrario in ordine alla prospettiva di ottenere i pagamenti dovuti, la scelta preferibile sarà quella dello sfratto per morosità prevista dall'articolo 658 del codice di procedura civile. Tale norma comporta la convocazione del conduttore davanti al giudice per un'udienza che può essere fissata in tempi brevissimi (20-30 giorni) ed entro la quale il locatore dovrà dimostrare solo di possedere un contratto scritto e registrato in relazione al quale sussiste la morosità, quest'ultima intesa come, almeno, il mancato pagamento di un canone decorsi venti giorni dalla scadenza contrattuale. Si configura anche come morosità il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone. Per evitare, alla prima udienza, la convalida dello sfratto, il conduttore potrà, a quel punto, pagare immediata-

mente i canoni arretrati con gli interessi e le spese legali affrontate dal locatore oppure chiedere un termine per provvedere a ciò: il cosiddetto "termine di grazia". Ma è proprio in caso di richiesta del termine che iniziano a profilarsi, per il proprietario, i maggiori disagi. La normativa vigente (art. 55 legge 392/1978), sia pure per le sole locazioni abitative, non risulta costringere il giudice a concedere, al conduttore che lo richiede, un termine per adempiere. In effetti, la norma, secondo il suo tenore letterale, prevede che il giudice, dinanzi a comprovate difficoltà del conduttore, "può" (quindi non "deve") assegnare un termine non superiore a giorni 90, estensibili a 120 in caso di disoccupazione, malattia grave o comprovate difficoltà del conduttore.

## **Problematiche connesse al termine di grazia**

La richieste di concessione di un termine per poter adempiere consente, pertanto, al conduttore di evitare la risoluzione del contratto, promettendo egli di pagare, secondo le indicazioni del giudice, un importo pari alla morosità accumulata, interessi e spese processuali. Purtroppo tale richiesta viene di frequente utilizzata per ritardare il provvedimento di rilascio, così aggravando il danno che il locatore

finisce per subire. In tale ottica, l'eventuale opposizione del locatore alla concessione del termine di grazia ha trovato raro riscontro nei provvedimenti dei giudici, essendosi diffusa la prassi di accordare acriticamente il beneficio del termine a semplice richiesta del conduttore; ciò, tuttavia, come detto sopra, contrasta con la lettera della legge che, da un lato, assegna al giudice la facoltà di concedere ma, dall'altro, impone al conduttore che richiede il beneficio l'obbligo di argomentare e documentare le ragioni che hanno ingenerato le sue difficoltà, e sempre che esse siano sopravvenute alla stipula del contratto, involontarie e dimostrabili ("comprovate" condizioni di difficoltà).

### L'esecuzione del rilascio

Nel caso in cui nella prima udienza, ovvero in quella successiva al termine di grazia concesso dal giudice, lo sfratto venga convalidato per il mancato pagamento, il provvedimento giudiziale conterrà la fissazione del termine per l'esecuzione del rilascio (art. 56 legge 392/1978). Nell'occasione il giudice, se richiesto dal locatore, pronuncerà, anche, un separato decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo relativo ai canoni scaduti e quelli da scadere fino all'esecuzione dello sfratto.

Siamo, a questo punto, alla conclusione, diciamo favorevole, della sola fase giurisdizionale introdotta con l'iniziativa del locatore. Essa è, però, anche l'inizio di un nuovo "percorso ad ostacoli" per l'imprevedibilità oggettiva dei tempi di azione dell'Ufficiale Giudiziario e della disponibilità della forza pubblica. In questo quadro è arduo effettuare una prevenzione di detti tempi in concreto necessari per liberare l'immobile dall'inquilino moroso a causa di ostacoli, ordinari o straordinari,

che possono interporsi:

- eventuali, ciclici provvedimenti normativi di sospensione dell'esecuzione degli sfratti;
- eccesso di procedure in carico agli Ufficiali Giudiziari addetti alle esecuzioni;
- indisponibilità della Forza pubblica;
- resistenze al rilascio da parte del conduttore supportate da eventuali validi motivi (malattia, ecc. ...)

La descritta situazione, abitualmente, finisce per diventare ancor più grave in presenza di inquilini i quali, proprio a causa delle stesse difficoltà economiche che hanno comportato il loro sfratto, difficilmente riescono ad ottenere in locazione altro immobile presso cui trasferirsi e frappongono, quindi, ogni possibile ostacolo al rilascio. Sempre secondo i dati forniti dall'Ufficio Centrale di Statistica del Ministero dell'Interno, consolidati al 3 ottobre 2023, nell'anno 2022 sono stati eseguiti solo 30.385 sfratti a fronte di 99.316 richieste di esecuzione giacenti.

Esiste, è pur vero, il D.L. 102/2013, convertito con modifiche in L. 124/2013, istitutivo del "**Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli**" che può essere utilizzato dai Comuni ad alta intensità abitativa attraverso bandi o altre procedure amministrative. Si tratta di provviste prioritariamente dirette ad inquilini destinatari di un atto di intimazione di sfratto per morosità, anche se non ancora convalidato. Gli importi stanziati a livello nazionale e distribuiti nelle regioni non riescono, però, a coprire l'intero fabbisogno e sono destinati, normalmente, a determinate fasce di inquilini che ottengono l'assenso del proprietario a stabilizzare il rapporto di locazione per poter usufruire del contributo erogato dal fondo.

### La questione dei danni per ritardata restituzione

È utile, infine, commentare che un lapidario articolo del codice civile, il 1591, prevede testualmente che *il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno*.

Lo spirito di tale norma, nel prevedere il "maggior danno", è quello di garantire il locatore che, avendo legittimamente previsto di riottenere l'immobile per la scadenza contrattuale, sia poi costretto ad attendere i tempi "aggiuntivi" che si produrranno fino all'effettivo rilascio. Orbene, per il caso della morosità, l'interruzione imprevista ed anticipata del contratto costituisce, tuttavia, una precisa scelta del locatore che potrà perciò pretendere unicamente i canoni fino all'effettivo rilascio, oltre spese ed interessi legali.

### Gli aspetti fiscali

Vale attualmente quanto disposto dall'art. 26, comma 1 TUIR: "I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica l'articolo 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera n-bis). Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare."

*\*Avvocato, Vicepresidente vicario Federproprietà*

*Un nuovo futuro per il fotovoltaico*

# La perovskite: cosa è e perché renderà i pannelli fotovoltaici meno costosi

ANTONIO ANELLO\*

**U**n pannello fotovoltaico è una struttura composta da singole celle fotovoltaiche, ovvero dispositivi elettrici capaci di convertire l'energia solare in energia elettrica tramite l'effetto fotovoltaico. Ma come funziona un pannello fotovoltaico? Un pannello fotovoltaico è composto da più unità dette celle, di solito fatte di un materiale semiconduttore come il silicio con l'aggiunta di atomi di altri elementi come boro e fosforo. Le celle sono poi posizionate una accanto all'altra su una superficie piana e collegate tra loro. Per proteggere questo sistema si monta uno speciale vetro di copertura, appositamente trattato per ottenere la massima resa di energia. I pannelli sfruttano l'irraggiamento del sole e non il calore dell'aria: per questo motivo non c'è bisogno di un clima particolarmente caldo, anzi l'efficienza è massima se la temperatura delle celle resta al di sotto dei 25°C. Normalmente un pannello solare ha una vita piuttosto lunga, circa 25 o 30 anni.

La conversione dei raggi solari in energia elettrica avviene

all'interno delle celle fotovoltaiche: i fotoni della luce solare che colpiscono il silicio (a cui sono stati aggiunti gli altri elementi) fanno liberare degli elettroni, producendo così una corrente elettrica continua. Dato che nelle case viene utilizzata la corrente alternata, bisogna poi installare un dispositivo chiamato inverter, in grado appunto di trasformare la corrente da continua ad alternata.

La cella fotovoltaica (detta anche cella solare) attualmente più diffusa è quella costruita in materiale cristallino contenente una sottile fetta di materiale semiconduttore, e di solito si tratta di silicio. I costi dei pannelli fotovoltaici sono, via via, scesi nel corso degli anni, e già da un po' di tempo si sta guardando al futuro per capire come ridurli ulteriormente.

La nuova tecnologia, in fase di sperimentazione avanzata, è quella che prevede l'utilizzo della perovskite.

Negli ultimi anni la perovskite ha catturato l'attenzione di scienziati e ricercatori di tutto il mondo per le sue caratteristiche

uniche e la sua versatilità applicativa.

Il minerale da cui prende il nome (la perovskite o titanato di calcio) è stato scoperto già da molto tempo (1839), e chiamato così in onore di Lev Perovskiy. Più in generale il termine "perovskiti" indica un'ampia famiglia di materiali con la stessa struttura cristallina ma i cui elementi costitutivi possono cambiare. È proprio grazie alla possibilità di ottenere diverse proprietà modificando i loro elementi che oggi, a quasi 200 anni dalla loro scoperta, le perovskiti sono diventate un materiale incredibilmente promettente soprattutto nel settore dell'energia solare.

## **Alta efficienza a basso costo: le proprietà della perovskite**

Le attuali celle fotovoltaiche in silicio hanno alti costi di produzione e un complesso processo di lavorazione per la costruzione di pannelli fotovoltaici. Questi costi si riducono notevolmente con la perovskite, i cui materiali attivi sono disponibili in abbondanza e sono più semplici da lavorare.

I materiali perovskitici utiliz-



zati nel campo fotovoltaico possiedono eccezionali proprietà ottiche ed elettriche, che li rendono ideali per applicazioni in molteplici campi. Sono state applicate nel fotovoltaico a partire dal 2012.

Una delle loro caratteristiche più interessanti è la capacità di assorbire efficacemente la luce in un'ampia gamma di lunghezze d'onda (compresa la luce visibile e quella del vicino infrarosso) anche con strati spessi un centesimo di un capello. Questa proprietà consente alla perovskite di raggiungere straordinari risultati di conversione di potenza nelle celle solari, con un utilizzo di quantità di materiale molto limitato, offrendo prestazioni e, soprattutto costi, che si riducono moltissimo rispetto ai materiali fotovoltaici tradizionali.

Inoltre, i materiali di perovskite presentano un'elevata mobilità dei portatori di carica che migliora il trasporto di carica all'interno del materiale, ovvero la conducibilità. Questa proprietà è fondamentale per ottenere celle solari e altri dispositivi elettronici ad alte prestazioni.

I materiali di perovskite infine possono essere facilmente sintetizzati e prodotti a basso costo, rendendoli alternative economicamente valide alle tecnologie esistenti: possono essere stampati su larga area usando degli inchiostri o depositati con tecniche da vuoto più convenzionali per l'industria fotovoltaica.

La perovskite è flessibile e semi-trasparente e queste caratteristiche la rendono estremamente interessante anche in vista di applicazioni del fotovoltaico sulle facciate degli edifici.

La perovskite lascia intravedere un enorme potenziale di trasformazione dell'energia



luminosa proveniente da fonte solare. L'efficienza delle celle solari di perovskite è aumentata rapidamente al progredire della sperimentazione, avvicinandosi al 26% in condizioni sperimentali.

I componenti in perovskite possono inoltre essere combinati con le tradizionali celle solari al silicio per produrre moduli solari ibridi molto efficaci ed economici.

Con la perovskite si entra dunque in un fotovoltaico di nuova generazione.

La ricerca continua velocemente anche se restano da chiarire ancora alcuni dubbi, come ad esempio l'effettiva durata delle celle solari in perovskite,

il grado di deterioramento in situazioni di umidità e la presenza nella celle di perovskite di sostanze tossiche come il PBI (ioduro di piombo) e il piombo. La perovskite sta dunque rivoluzionando il settore dell'energia solare e non solo. Il suo potenziale costituito dal superamento dell'efficienza delle tecnologie solari esistenti, combinato con i suoi metodi di fabbricazione a basso costo, posiziona la perovskite come la novità più grande nel settore delle energie rinnovabili. Inoltre, le sue notevoli proprietà ne estendono le applicazioni all'illuminazione, all'elettronica e all'accumulo di energia.

*\*Ingegnere, Consulente ARPE*

# Tabella ISTAT

	2021		2022		2023	
<b>GENNAIO</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 0,2 V. 75% = 0,15	V. Tot. = 0,7 V. 75% = 0,525	V. Tot. = 4,7 V. 75% = 3,525	V. Tot. = 4,9 V. 75% = 3,675	V. Tot. = 9,8 V. 75% = 7,35	V. Tot. = 15 V. 75% = 11,25
<b>FEBBRAIO</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 0,5 V. 75% = 0,375	V. Tot. = 0,7 V. 75% = 0,525	V. Tot. = 5,6 V. 75% = 4,2	V. Tot. = 6,1 V. 75% = 4,575	V. Tot. = 8,9 V. 75% = 6,675	V. Tot. = 15 V. 75% = 11,25
<b>MARZO</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 0,7 V. 75% = 0,525	V. Tot. = 0,8 V. 75% = 0,6	V. Tot. = 6,4 V. 75% = 4,8	V. Tot. = 7,1 V. 75% = 5,325	V. Tot. = 7,4 V. 75% = 5,55	V. Tot. = 14,2 V. 75% = 10,65
<b>APRILE</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 1,2 V. 75% = 0,9	V. Tot. = 1,1 V. 75% = 0,825	V. Tot. = 5,8 V. 75% = 4,35	V. Tot. = 7 V. 75% = 5,25	V. Tot. = 7,9 V. 75% = 5,925	V. Tot. = 14,2 V. 75% = 10,65
<b>MAGGIO</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 1,3 V. 75% = 0,975	V. Tot. = 0,9 V. 75% = 0,675	V. Tot. = 6,8 V. 75% = 5,1	V. Tot. = 8,1 V. 75% = 6,075	V. Tot. = 7,2 V. 75% = 5,4	V. Tot. = 14,5 V. 75% = 10,875
<b>GIUGNO</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 1,4 V. 75% = 1,05	V. Tot. = 1,1 V. 75% = 0,825	V. Tot. = 7,8 V. 75% = 5,85	V. Tot. = 9,3 V. 75% = 6,975	V. Tot. = 6 V. 75% = 4,5	V. Tot. = 14,3 V. 75% = 10,725
<b>LUGLIO</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 1,9 V. 75% = 1,425	V. Tot. = 1,5 V. 75% = 1,125	V. Tot. = 7,8 V. 75% = 5,85	V. Tot. = 9,8 V. 75% = 7,35	V. Tot. = 5,7 V. 75% = 4,275	V. Tot. = 13,9 V. 75% = 10,425
<b>AGOSTO</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 2,1 V. 75% = 1,575	V. Tot. = 1,5 V. 75% = 1,125	V. Tot. = 8,1 V. 75% = 6,075	V. Tot. = 10,4 V. 75% = 7,8	V. Tot. = 5,2 V. 75% = 3,9	V. Tot. = 13,8 V. 75% = 10,35
<b>SETTEMBRE</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 2,6 V. 75% = 1,95	V. Tot. = 2 V. 75% = 1,5	V. Tot. = 8,6 V. 75% = 6,45	V. Tot. = 11,4 V. 75% = 8,55	V. Tot. = 5,1 V. 75% = 3,825	V. Tot. = 14,2 V. 75% = 10,65
<b>OTTOBRE</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 3 V. 75% = 2,25	V. Tot. = 2,6 V. 75% = 1,95	V. Tot. = 11,5 V. 75% = 8,625	V. Tot. = 14,9 V. 75% = 11,18	V. Tot. = 1,7 V. 75% = 1,275	V. Tot. = 13,4 V. 75% = 10,05
<b>NOVEMBRE</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 3,6 V. 75% = 2,7	V. Tot. = 3,3 V. 75% = 2,475	V. Tot. = 11,5 V. 75% = 8,625	V. Tot. = 15,6 V. 75% = 11,7	V. Tot. = 0,7 V. 75% = 0,525	V. Tot. = 12,3 V. 75% = 9,225
<b>DICEMBRE</b>	Rispetto al 2020	Rispetto al 2019	Rispetto al 2021	Rispetto al 2020	Rispetto al 2022	Rispetto al 2021
	V. Tot. = 3,8 V. 75% = 2,85	V. Tot. = 3,6 V. 75% = 2,7	V. Tot. = 11,3 V. 75% = 8,475	V. Tot. = 15,5 V. 75% = 11,625	V. Tot. = 0,6 V. 75% = 0,45	V. Tot. = 12 V. 75% = 9

**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.**

**Chiamaci subito**

**☎ 393.9368257**

Via Magenta, 5 - 00167 Roma

☎ 335.6682839

✉ laurentihrs@me.com

🌐 www.laurentihrs.it



# RESTAURI EDILI

**Strumenti, macchinari e attrezzature  
sempre all'avanguardia**

- ✓ 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

Via di Vannina, 84 - 00156 Roma

**info@romedil.it**  
**www.romedil.it**

Aderente a:

