

80°
ANNO

la Proprietà Edilizia

Maggio/Giugno 2024

Poste Italiane Spa Spedizione abbonamento postale 70% DCB Roma



Rivista bimestrale
di aggiornamento e approfondimento
tecnico-giuridico



ARPE
ASSOCIAZIONE ROMANA
PROPRIETÀ EDILIZIA



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

**Amministratore
con Partita Iva Regime
forfettario**

Pag. 12

**La C.D. Cedolare secca può
applicarsi (anche) alle locazioni
ad uso foresteria**

Pag. 18

**Balconi, lastrici,
sottotetti: beni comuni
o beni privati?**

Pag. 24



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

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

www.metrotermica.it

METROTERMICA SpA

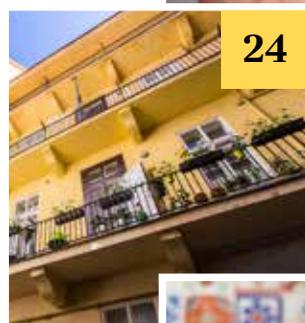
EDITORIALE	04
Buona la prima! Procediamo con le altre? <i>Giovanni Bardanzellu</i>	
APPROFONDIMENTI	09
Energie rinnovabili negli edifici	
Modello Redditi Quadro AC - Modello 730 Quadro K	10
<i>Alessandro Caneba</i>	
Amministratore con Partita Iva Regime forfettario	12
<i>Alessandro Caneba</i>	
Massimario di Giurisprudenza	16
<i>Giuseppe Bardanzellu</i>	
La C.D. Cedolare secca può applicarsi (anche) alle locazioni ad uso foresteria	18
<i>Alberto Celeste</i>	
Occupazione abusiva di immobile e risarcimento dei danni subiti dal proprietario	21
<i>Alberto Celeste</i>	
Balconi, lastrici, sottotetti: beni comuni o beni privati?	24
<i>Giuseppe Bardanzellu</i>	
I B&B tra prospettive e normative	29
<i>Francesco Granato</i>	
Imputazioni dei costi in capo al singolo condomino: nuove sentenze e vecchi errori	32
<i>Francesca Pizzagalli - Nicola A. Maggio</i>	
L'amministratore inadempiente ai suoi doveri risponde anche in forza dell'art. 40 del codice penale	33
<i>Leonardo Lastei</i>	
DALLE SEDI DI FEDERPROPRIETÀ:	
TORINO	34
Sanatoria Edilizia e direttiva Green <i>Roberto Salerno</i>	
CAGLIARI	36
Affitti, cedolare secca anche per le case locate dalle società per i dipendenti <i>Stefano Tolu</i>	



10



18



24



29



33

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 Vaccareccia, 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 Giugno 2024. Concessionaria per la pubblicità: TOT Srls.

BUONA LA PRIMA! PROCEDIAMO CON LE ALTRE?

GIOVANNI BARDANZELLU

Presidente ARPE E FEDERPROPRIETÀ

Mentre questo numero della Rivista sta andando in stampa, il Parlamento sta convertendo in legge il decreto “Salva Casa”, primo fondamentale mattone della “politica dell’abitare” annunciata da questo Governo il giorno dell’insediamento.

Una legge – mentre scriviamo il Senato ha dato via libera al testo varato dalla Camera – che, come tante volte ripetuto dal ministro Salvini, ha l’obiettivo di sanare le piccole difformità urbanistiche e catastali. Sarà interessante monitorare nei prossimi mesi l’andamento di questa mini-sanatoria e al contempo misurarne gli effetti che avrà sul mercato immobiliare. Vedere, cioè, se ci si avvierà a raggiungere il vero traguardo che Salvini si è prefissato: restituire al mercato migliaia e migliaia di case, uffici, spazi commerciali bloccati per piccoli o piccolissimi problemi di volumetrie o modifiche strutturali non risultanti dalle piante catastali ufficiali che ne hanno negli anni impedito la vendita o l’acquisto.

Il “mattone”, come si usa dire,

è e rimane un bene rifugio per eccellenza a patto che sia disponibile, ovvero vendibile, in qualsiasi momento. La legge Salva Casa dovrebbe riuscire a garantire questo principio. Vi diremo presto con quanta e quale efficacia.

Ad una prima lettura e riservandoci di farvi conoscere dopo l’estate il nostro commento tecnico, la legge consentirà, con il pagamento di un’ammenda, la sanatoria delle piccole difformità edilizie (tramezzi, soppalchi interni, finestre, ecc.). Verrà così superato il concetto della doppia conformità ex art.36 Testo Unico Edilizia - secondo la quale la volumetria in più, per essere sanata, doveva rispettare sia la legge vigente al momento della realizzazione, sia quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria, criterio che resta per gli abusi maggiori - e semplificati i cambi di destinazione d’uso e la dimostrazione dello stato legittimo dell’immobile. Inoltre, la legge permetterà di aumentare il perimetro delle tolleranze costruttive in edilizia, che possono arrivare sino al 5%

e sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile: minore è la superficie, maggiore è il limite consentito percentualmente.

Insomma, un primo passo molto importante per intervenire nella direzione che la nostra Associazione, con le note e le osservazioni inviate al Ministro e la partecipazione alle riunioni da lui indette – di cui vi abbiamo dato conto nei precedenti numeri di questa Rivista - ha sempre indicato. Ovvero tutelare – sotto il profilo patrimoniale come sotto quello puramente finanziario – la proprietà edilizia e i suoi protagonisti più esposti: piccoli proprietari di prime case o ‘botteghe’ di famiglia. E farlo in un momento di buona tenuta del mercato immobiliare italiano, in assoluta controtendenza rispetto a quello europeo, che sta chiudendo l’anno con una serie di indicatori negativi, dopo un eccezionale fase post-pandemica.

Infatti, secondo un recente report di Scenari Immobiliari, i cinque principali Paesi del continente (Italia, Francia, Germania,

Spagna, Inghilterra) chiuderanno l'anno in corso con poco più di 900 miliardi di euro di giro d'affari immobiliare, con un calo dell'1,2 per cento sul 2022. La Germania registra una diminuzione del 5,2 per cento (soprattutto nel comparto residenziale) e anche gli altri Paesi hanno andamenti modesti. Spicca il più 3,6 per cento del nostro Paese che supera i 144 miliardi di fatturato. Bene il residenziale e la logistica e in calo alberghiero e commerciale.

Speriamo allora che al rientro dalla pausa estiva e conclusa questa prima parte, il Governo si metta subito al lavoro per affrontare gli altri nodi della riforma del sistema-casa che lo stesso Ministro Salvini ha indicato e ritiene necessario risolvere, primo fra tutti il dossier della cosiddetta Casa Green, tassello ostico e complesso di quel generale Green Deal su cui l'Europa si sta misurando da 5 anni. La nuova Commissione europea, appena formata, è sorretta da una maggioranza simile (ma con in più l'apporto di un gruppo "Verde" che non ci fa stare tranquilli a causa della radicale intransigenza nel sostenere ulteriori eco-follie) a quella che ha partorito i futuri piani per la transizione ecologica e l'efficiamento energetico, sui quali noi abbiamo molto "combattuto" - con successo, come voi sapete - per eliminare quelle direttive che, come puntualmente rilevato dal Ministro Pichetto Fratin, erano state frutto *"di uno sbandamento di tipo ideologico, incompatibile con la nostra cultura di fabbricare"* e per mitigare gli effetti di altre direttive comunque deleterie per la piccola e media proprietà. Ma non basta e la speranza è che possano esserci dei ripensamenti e degli ulteriori aggiustamenti per rendere il piano di adeguamento e innovazione delle nostre abitazioni anche sostenibile sotto il profilo della spesa per le famiglie. L'ultima direttiva votata a marzo

è migliorativa delle precedenti, ma, secondo noi, non ancora accettabile, perché non stanziava alcuna risorsa per sostenerne gli enormi costi che, in un Paese come il nostro, nel quale la maggior parte degli edifici residenziali ha prestazioni energetiche pessime, cioè nelle classi F e G, i piccoli e medi proprietari non possono certo affrontare nei tempi e nei modi che ci vengono imposti, soprattutto dopo la terribile esperienza del bonus e superbonus per la quale dovremo tutti pagare dazio a breve termine.

Ed allora non resta che augurarci che il governo Meloni, nell'ambito dell'autonomia legislativa che gli Stati membri hanno finalmente acquisito in materia, anche grazie alla mobilitazione delle organizzazioni dei proprietari di immobili, predisponga quanto prima un piano nazionale per ridurre le emissioni inquinanti degli edifici, tenendo conto della peculiarità della storia e della identità del nostro popolo, nonché della particolare qualità e consistenza del patrimonio immobiliare, per la stragrande maggioranza formato da unità appartenenti a piccoli e medi proprietari.

Di questo e delle varie difficoltà che la proprietà della casa sta incontrando nel cammino sempre più difficile per non perdere lo *status* di bene rifugio per eccellenza anche di fronte alla naturale avanzata di diverse forme di godimento della casa parleremo nel terzo Rapporto che stiamo predisponendo con il Censis e che presenteremo alla stampa ed alle istituzioni il 13 dicembre p.v. Ma avremo tempo di parlarne.

L'assemblea del 27 giugno scorso mi ha riletto all'unanimità nella carica di Presidente dell'Associazione Romana della Proprietà Edilizia per il triennio 2024/2027. Ha altresì confermato Vicepresidente vicario l'avv. Giuseppe Bonura, Tesoriere il dott.

Emanuele Cassis e Segretario Generale il dott. Francesco Caputo.

E' una carica che mi onora e che mi impegna ad adoperarmi ancor di più nella tutela nei nostri associati, consapevole che fra i tanti momenti di difficoltà che i proprietari di casa hanno attraversato a causa della ostinazione dei governi degli anni passati ad imporre al comparto casa ogni forma di sopruso legislativo, questo è forse il più delicato, per la particolare situazione politica mondiale, per le nefaste conseguenze della terribile pandemia che ha chiuso il mondo per due anni e che ha portato inflazione e prezzi alle stelle in ogni comparto del nostro vivere, fiaccando le resistenze di tutti e costringendo ciascuno di noi ad imporsi rigidi bilanci di spesa che lasciano sempre meno spazio a quel "superfluo" dal quale l'uomo ha sempre tratto giovamento, forza e serenità per impegnarsi a fondo nelle attività lavorative.

Che senza l'uomo non vanno avanti, pur nel rispetto delle innovazioni rapidissime e sconvolgenti che il "progresso" impone inevitabilmente, fino a modellare una forma di intelligenza artificiale - della quale tanto si parla - che, se aiuta l'uomo (ricordiamo che nella formulazione originale in lingua inglese "AI - Artificial Intelligence", la parola Intelligence significa raccolta di dati ed informazioni, in tempi rapidissimi ai quali l'uomo non può arrivare) è sicuramente da sostenerla come partner di lavoro; se cerca, invece, di annullarlo o sostituirlo o, peggio ancora, di modificarne appunto l'intelligenza e l'etica, *"diventa una minaccia per la sopravvivenza dell'umanità"* (queste ultime sono parole di Stephen Hawking, fra i più autorevoli fisici teorici al mondo).

Avremo tempo e modo di riparlare, se l'AI ce lo concederà!

Auguri a tutti per un sereno periodo di riposo.

Energie rinnovabili negli edifici

Cari Proprietari immobiliari, cari Condòmini, cari Amministratori, i recenti orientamenti dei massimi organismi istituzionali quali l'Unione Europea ed i Governi degli stati membri in tema ambientale ed energetico, hanno aperto orizzonti di enorme portata non solo riguardo ai macro-scenari sovranazionali ma anche riguardo ai contesti più vicini a noi e alle realtà più domestiche.

La direttiva 2018/844/UE, detta direttiva "green" che sarà attuata con leggi nazionali, getta, infatti, le basi per una radicale trasformazione dell'approccio energetico finora tenuto dai proprietari sia di casa che di altro immobile adibito ad altri usi.

Due le date fondamentali:

- il 2040 entro cui non potranno più essere utilizzate la caldaie a gas;
- il 2050 entro cui tutti gli immobili dovranno essere ad emissioni Zero.

Sembrano date lontane ma l'esperienza ci insegna che non è così, pertanto, occorre sin da adesso pianificare un efficientamento energetico della propria casa specie se inserita nella classica struttura condominiale.

E l'unica tipologia ad emissione zero a cui noi possiamo accedere per una sua produzione e il suo consumo come, ormai, è noto è l'energia solare che si produce con l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici.

Pertanto l'unica via da seguire

per efficientare il proprio condominio ed adeguarlo alle normative in corso è quello di installare, sulle superfici a disposizione, un impianto di pannelli fotovoltaici atti a produrre energia da utilizzare per il fabbisogno del Condominio ed eventualmente per il fabbisogno dai Condomini che si volessero a loro volta servire per il loro fabbisogno dello stesso impianto.

La nota dolente è il costo di questo efficientamento che, purtroppo, non vedrà lo stesso intervento dello Stato come è avvenuto per i Bonus e Superbonus edilizi (seppur con tragichi epiloghi) pertanto la leve per ovviare ad un ulteriore "salasso" per i proprietari di immobili saranno da ricercare nel cosiddetto "mercato" e negli strumenti finanziari che lo stesso può offrire.

È proprio in questo contesto si inserisce SMARTCONDO che intende promuovere l'uso di energie rinnovabili negli edifici offrendo strumenti operativi e finanziari per un concreto risparmio economico per il condominio e per i condomini.

Smartcondo.it è un progetto che nasce dall'esperienza di realtà leader nel settore energetico, finanziario ed edile; in virtù della regolamentazione decretata dalla UE, nonché delle normative nazionali (DL 199/2021, Decreto MASE 414/2023) abbiamo semplicemente creato una rete di imprese specializzate per consentire ad 8 milioni di immobili identi-



*Dott. Matteo Salidu
A. U. Smartcondo*

ficati come "massa critica" di essere efficientati con un piano di azione quinquennale.

Il progetto smartcondo.it, propone a tutti i condomini di adeguarsi alle normative europee che prevedono, come base di testo ITRE (commissione industria, ricerca ed energia) l'obbligo giuridico di ridurre le emissioni dell'EU.

Smartcondo.it, dopo un'analisi tecnica dell'immobile progetta e realizza l'impianto fotovoltaico e di accumulo energetico proponendo al committente servizi finanziari che consentono **l'auto-finanziamento dell'intervento** e con esso l'efficientamento del proprio immobile dando l'opportunità al condominio di realizzare nell'arco di 5 anni gli obiettivi richiesti dalla UE, rendendo ecosostenibile e/o di classe appropriata il proprio immobile, riducendo i consumi, i costi di gestione condominiale, creando un tesoretto grazie alla vendita di energia non utilizzata ed aumentando il valore dell'immobile.



I SERVIZI Smartcondo.it



Analisi tecnica, progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico di produzione ed accumulo energetico. Realizzazione auto Consumo Collettivo (AUC)



Realizzazione Comunità Energetiche (CER) (Soggetto Giuridico con partecipazione aperta e volontaria di persone fisiche, autorità locali, amministrazioni comunali, etc.)



Vendita di energia elettrica e gas (attraverso la CER). Sostituzione pod e fornitura elettrica da fonti rinnovabili

L'obiettivo dei servizi proposti è finalizzato al risparmio economico, incremento delle fonti rinnovabili, utilizzo consapevole delle fonti di energia, zero emissioni di anidride carbonica, valorizzazione energia immessa in rete e rivalutazione dell'immobile.

QUADRO OPERATIVO

Il condominio riceverà una diagnostica redatta dai tecnici di SmartCondo.it, prospettando un qua-

dro tecnico dello stato di fatto e un cronoprogramma di interventi di riqualificazione necessari per raggiungere la migliore classe energetica, ottimizzando i costi dell'intervento. L'obiettivo raggiunto sarà un asset immobiliare totalmente o quasi energivoro con un'importante valorizzazione dell'immobile.

Il progetto prevede la partnership energetica con un ente specializzato nella fornitura di energia elettrica ed una partnership finanziaria con enti creditizi che consentono la realizzazione dell'intervento in autofinanziamento.

IMPIANTO E MANUTENZIONE

Di particolare importanza è la manutenzione degli impianti di energie rinnovabili. È un'attività necessaria a garantire il corretto funzionamento e la massima efficienza di questi sistemi. La manutenzione include controlli regolari dell'impianto e la pulizia delle superfici per massimizzare l'efficienza degli stessi.

Inoltre, l'installazione di fonti rinnovabili in condomini è un'ottima soluzione per ridurre i costi dell'energia a lungo termine e per contribuire alla sostenibilità ambientale dell'edificio. Le fonti di energia

rinnovabile più comunemente installate in condomini includono sistemi fotovoltaici, solari termici, pompe di calore eolico e altre fonti rinnovabili.

In sintesi, il settore della manutenzione e delle fonti rinnovabili per condomini sta crescendo, poiché sempre più proprietari di immobili cercano di adottare soluzioni energetiche sostenibili per ridurre i costi dell'energia e l'impatto ambientale. L'installazione di fonti di energia rinnovabile può essere un'ottima soluzione per ridurre i costi dell'energia a lungo termine e per contribuire alla sostenibilità ambientale dell'edificio, ma richiede un investimento significativo.

La manutenzione verrà eseguita da aziende specializzate che hanno le competenze e l'esperienza necessarie per garantire la massima efficienza e durata dell'impianto.

VANTAGGI ECONOMICI E PATRIMONIALI

Ci sono rilevanti vantaggi nell'utilizzo di fonti di energia rinnovabilee nella manutenzione degli impianti fotovoltaici installati negli immobili/condomini:

- di tipo economico costituito dal risparmio derivante dal consumo di energia "autoprodotta" e non più acquistata;

- di tipo patrimoniale costituito dall'aumento del valore immobiliare per effetto della conseguente maggiore attrattività dell'immobile di questo tipo sul mercato.

In sintesi:

1. La fornitura e l'installazione è totalmente finanziata.
2. La restituzione del capitale è generata dalla vendita dell'energia prodotta.
3. L'energia in eccesso viene rivenduta al GSE generando un tesoretto per il condominio.
4. Riduzione dei costi energetici: l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile può ridurre i costi energetici a lungo termine per i condomini, poiché si evita di dipendere dalle fonti di energia tradizionali, spesso più costose.
5. Minore impatto ambientale: le fonti di energia rinnovabile producono meno emissioni di gas serra rispetto alle fonti di energia tradizionali, aiutando a ridurre l'impatto ambientale dei condomini.
6. Aumento del valore immobiliare: gli immobili

dotati di impianti di energia rinnovabile possono essere considerati più attraenti sul mercato, aumentando il loro valore.

7. Migliore efficienza energetica: gli impianti di energia rinnovabile possono aumentare l'efficienza energetica dei condomini, riducendo il consumo di energia e migliorando la gestione energetica complessiva dell'edificio.
8. Possibilità di incentivi fiscali: molti paesi e regioni offrono incentivi fiscali per l'installazione di fonti di energia rinnovabile, come sgravi fiscali e agevolazioni finanziarie.
9. Possibilità di auto-produzione di energia: l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile consente ai condomini di produrre la propria energia elettrica, riducendo la dipendenza dalle fonti di energia tradizionali e garantendo una maggiore indipendenza energetica.

COME ACCEDERE AI VANTAGGI

Smartcondo.it propone diverse opzioni di finanziamento o noleggio operativo coprendo i costi dell'installazione e della manutenzione degli impianti grazie all'energia prodotta gestita attraverso l'autoconsumo e la vendita al mercato.

Smartcondo.it propone una diagnostica energetica del condominio, analizzando dettagliatamente la spesa mensile/annuale per i prossimi 20 anni.

La relazione prevede:

- Rendering con l'installazione di pannelli fotovoltaici con relative inverte e batterie
- L'energia mensile stimata PRE/POST- intervento
- Una chiara sintesi economica del risultato di progetto che identifica:
 - 1 IL RISPARMIO ENERGETICO
 - 2 IL GUADAGNO ECONOMICO DEL CONDOMINIO

Noi finanziamo e rendiamo produttivo il tuo immobile!

Nel sito troverete la guida per ogni tipologia di intervento e i recapiti per stabilire agevolmente un contatto e avviare una semplice e gratuita consultazione. Siamo a Vostra disposizione.

Un cordiali saluto.

Dott. Matteo SALIDU

AU Smartcondo

Sede TORINO, corso Tortona n.30

Tel. 011.14290359

info@smartcondo.it



I nuovi Organi dell'Associazione eletti dall'Assemblea dei Soci del 27 giugno 2024

CONSIGLIO DIRETTIVO

Avv. Aprile Giuseppe
Avv. Arturi Giovanni
Avv. Bardanzellu Giovanni
Avv. Bardanzellu Giuseppe
Avv. Bocchini Diletta
Dott. Bonura Alessandro
Avv. Bonura Giuseppe
Dott. Calabrese Rosario
Avv. Campolo Giuseppe
Rag. Cannucciari Laura
Dott. Caputo Francesco

Dott. Cartoni Enrico
Dott. Cassis Emanuele
Avv. Conti Alessandro
Dott. Dabbicco Nicola
Avv. Dalla Chiesa Romano
Avv. De Benedittis Italo
Avv. Di Adamo Katia
Dott. Dino Salvatore
Avv. Lastei Leonardo
Avv. Massimiani Andrea
Arch. Mauro Pierfrancesco

Dott. Menicucci Sergio
Avv. Panvini Valentina
Avv. Paolini Vivalda
Avv. Pompei Franco
Avv. Possenti Guido
Avv. Scandaliato Monica
Dott. Sermoneta Alberto
Rag. Tabanelli Luca
Geom. Ubertini Roberto
Dott. Vellisio Maurizio

REVISORI DEI CONTI

Effettivi

Dott. Caneba Alessandro
Prof. Lomonaco Raffaele
Avv. Parisella Massimo

Supplenti

Dott. Caputo Giorgio
Dott. Togni Andrea

PROBIVIRI

Effettivi

Avv. Cozi Fazio
Dott. Politi Guido
Avv. Tedeschi Roberto

Supplenti

Ing. Anello Antonio
Dott. Bacci Gualtiero



Modello Redditi Quadro AC - Modello 730 Quadro K

ALESSANDRO CANEBA*

L'amministratore di condominio, in carica al 31 dicembre di ogni anno, è tenuto alla presentazione del quadro AC, se presenta il modello redditi, oppure il quadro K se presenta il modello 730, per comunicare i dati immobiliari nel caso di ristrutturazioni edilizie e eco-bonus e i fornitori del condominio.

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale, presentano la comunicazione dell'amministratore di condominio o compilando il quadro K del modello 730 o presentando, oltre il modello 730, il quadro AC del Mod. Redditi Persone fisiche relativo all'elenco dei fornitori del condominio, insieme al frontespizio dello stesso Mod. Redditi nei modi e nei termini previsti per la presentazione di questo modello. Gli amministratori di condominio devono

riportare nel quadro K del modello 730 (ovvero nel quadro AC del modello Redditi) anche i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio o eco-bonus realizzati sulle parti comuni condominiali.

I quadri in esame deve essere utilizzati dagli amministratori di condominio negli edifici, in carica quindi al 31 dicembre 2023, per effettuare i seguenti adempimenti:

1. comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali. Il decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011, ha eliminato l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, al fine

di fruire della detrazione d'imposta delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia e eco-bonus. In luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi:

- i dati catastali identificativi dell'immobile;
- gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

In relazione agli interventi sulle parti comuni condominiali iniziati a partire dal 14 maggio 2011, per i quali nell'anno 2023 sono state sostenute spese che danno diritto alla detrazione, l'amministratore di condominio indica nei suddetti quadri i dati catastali identificativi del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori. I contribuenti possono beneficiare della detrazione per le spese relative agli interventi edilizi e

di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo indicando, nella propria dichiarazione dei redditi, il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il bonifico in luogo del codice fiscale del condominio (circolare 3/E del 2 marzo 2016);

2. comunicazione annuale all'Anagrafe Tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7, comma 8-bis, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605). Tale obbligo sussiste anche nell'ambito di un condominio con non più di quattro condomini. Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, super condomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo. Non devono essere comunicati i dati relativi:

- alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'iva gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore;
- alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2023.

Una prima interpretazione portava a concludere che, posto che per i bonifici "parlanti" le Banche e le Poste inviano già all'Amministrazione Finanziaria le informa-

zioni necessarie per effettuare i controlli sui beneficiari (fornitori dei condòmini), tali dati non sarebbero da riportare anche nel quadro che predispone l'amministratore di condominio, ma solamente nel quadro SY del modello 770 predisposto da Banche e Poste.

L'Agenzia delle Entrate fino all'emanazione della Risoluzione del 20 settembre 2018 n. 67, limitandosi alla semplice lettura delle istruzioni alla compilazione del modello di dichiarazione dei redditi, riteneva che, anche le somme corrisposte tramite "bonifico ristrutturazioni e bonus", dovevano essere riportate sul quadro della dichiarazione dei redditi dell'amministratore di condominio. Con la risoluzione suddetta l'Agenzia delle Entrate ha definitivamente ritenuto che le fatture pagate con bonifico parlante per ristrutturazione edilizia e eco-bonus non devono essere indicate nel quadro AC ed K.

Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio i dati

identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri. In presenza di più condòmini amministrati devono essere compilati distinti quadri per ciascun condominio. In ogni caso, tutti i quadri compilati, sia che attengano a uno o più condòmini, devono essere numerati, utilizzando il campo "Mod. N.", con un'unica numerazione progressiva. Nei casi in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi o nel caso di presentazione del Mod. 730/2024, il quadro AC deve può essere presentato unitamente al frontespizio del Mod. REDDITI PF 2024 con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

Aliquote contributi obbligatori INPS: Gestione separata previdenziale

Le aliquote dovute per la **contribuzione alla Gestione Separata per l'anno 2024** sono complessivamente fissate come segue:

Liberi Professionisti	Aliquote
Soggetti non assicurati presso altre forme pensionistiche obbligatorie	26,07% (25,00 IVS + 0,72 aliquota aggiuntiva + 0,35 Iscro)
Soggetti titolari di pensione o provvisti di altra tutela pensionistica obbligatoria	24%

Collaboratori e figure assimilate	Aliquote
Soggetti non assicurati presso altre forme pensionistiche obbligatorie	35,03 (33,00 IVS + 0,72 + 1,31 aliquote aggiuntive)
Soggetti titolari di pensione o provvisti di altra tutela pensionistica obbligatoria	24%

**Dottore Commercialista, Consulente ARPE*

Amministratore con Partita Iva Regime forfettario

ALESSANDRO CANEBA*

Il regime forfettario prevede rilevanti semplificazioni ai fini IVA e ai fini contabili, e consente, altresì, la determinazione forfettaria del reddito da assoggettare a un'unica imposta in sostituzione di quelle ordinariamente previste, nonché di accedere ad un regime contributivo opzionale per le imprese.

Il regime forfettario rappresenta il regime naturale delle persone fisiche che esercitano un'attività di impresa, arte o professione in forma individuale, purché siano in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge e, contestualmente, non incorrano in una delle cause di esclusione. Al regime possono inoltre accedere i soggetti già in attività.

Il regime in esame non prevede una scadenza legata ad un numero di anni di attività o al raggiungimento di una particolare età anagrafica. La sua applicazione, pertanto, è subordinata solo al verificarsi delle condizioni e al possesso dei requisiti prescritti dalla legge.

Possono accedere al regime forfettario i soggetti già in attività e/o i soggetti che iniziano un'attività di impresa, arte o professione, purché nell'anno precedente:

1. abbiano conseguito ricavi ovvero hanno percepito compensi, ragguagliati ad anno, non superiori a 85.000 euro (nel caso di esercizio contemporaneo di attività contraddistinte da differenti codici ATECO, si assume la somma dei ricavi e dei compensi relativi alle diverse attività esercitate).

2. abbiano sostenuto spese per un ammontare complessivamente non superiore a 20.000 euro lordi per lavoro accessorio per lavoratori dipendenti e per collaboratori, anche "a progetto", comprese le somme erogate sotto forma di utili da partecipazione agli associati in partecipazione con apporto costituito da solo lavoro e quelle corrisposte per le prestazioni di lavoro rese dall'imprenditore o dai suoi familiari.

Inoltre, ai fini dell'accesso occorre verificare l'assenza delle cause ostative sancite dal comma 57 della legge di riferimento (L. 190/2014) ovvero:

- le persone fisiche che si avvalgono di regimi speciali ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di regimi forfettari di determinazione del reddito;
- i soggetti non residenti, ad

eccezione di quelli che sono residenti in uno degli Stati membri dell'Unione europea o in uno Stato aderente all'Accordo sullo Spazio economico europeo che assicurino un adeguato scambio di informazioni e che producano nel territorio dello Stato italiano redditi che costituiscono almeno il 75% del reddito complessivamente prodotto;

- i soggetti che in via esclusiva o prevalente effettuano cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato, di terreni edificabili di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, o di mezzi di trasporto nuovi di cui all'articolo 53, comma 1, del decreto-legge 30 agosto 1993, n. 331, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 ottobre 1993, n. 427;

- gli esercenti attività d'impresa, arti o professioni che partecipano, contemporaneamente all'esercizio dell'attività, a società di persone, ad associazioni o a imprese familiari di cui all'articolo 5 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ovvero che controllano

direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d'impresa, arti o professioni;

- le persone fisiche la cui attività sia esercitata prevalentemente nei confronti di datori di lavoro con i quali sono in corso rapporti di lavoro o erano intercorsi rapporti di lavoro nei due precedenti periodi d'imposta, ovvero nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente riconducibili ai suddetti datori di lavoro, ad esclusione dei soggetti che iniziano una nuova attività dopo aver svolto il periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio di arti o professioni."

- i soggetti che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente e redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, eccedenti l'importo di 30.000 euro; la verifica di tale soglia è irrilevante se il rapporto di lavoro è cessato.

La presenza di una delle predette cause ostative comporta la fuoriuscita dal Regime Forfetario a decorrere dall'anno successivo. In modo particolare, le cause ostative vanno riferite al momento di applicazione del Regime.

In caso di applicazione del regime forfetario:

a) il reddito imponibile viene determinato applicando, all'ammontare dei ricavi conseguiti o dei compensi percepiti, un coefficiente di redditività previsto in relazione alle diverse categorie professionali e imprenditoriali. Si tratta di una percentuale che si applica ai ricavi e compensi complessivi, ottenendo la base imponibile su cui applicare l'imposta sostitutiva e i contributi previdenziali. I coefficienti di

redditività variano da un minimo del 40 a un massimo del 78 per cento, applicabile alle attività professionali, scientifiche, tecniche, sanitarie, di istruzione, servizi finanziari ed assicurativi. Dal reddito così determinato si deducono i contributi previdenziali obbligatori (compresi quelli corrisposti per conto dei collaboratori dell'impresa familiare fiscalmente a carico);

b) al reddito imponibile si applica un'unica imposta (c.d. flat tax), nella misura del 15%, sostitutiva di quelle ordinariamente previste (imposte sui redditi, addizionali regionale e comunale, IRAP). In presenza di determinati requisiti, l'imposta sostitutiva è ridotta al 5% per i primi cinque anni di attività.

Ci sono molte semplificazioni con l'applicazione di detto regime:

- i ricavi e i compensi relativi al reddito oggetto del regime forfetario non sono assoggettati a ritenuta d'acconto da parte del sostituto d'imposta. A tale fine, i contribuenti rilasciano un'apposita dichiarazione dalla quale risulti che il reddito cui le somme afferiscono è soggetto ad imposta sostitutiva. I contribuenti in regime forfetario non sono tenuti ad operare ritenute alla fonte, ad eccezione che quelle per lavoro dipendente e assimilato (ad esempio, non devono operare la ritenuta alla fonte sui redditi di lavoro autonomo eventualmente corrisposti);

- ai fini IVA, i contribuenti forfetari, per le operazioni nazionali, non esercitano la rivalsa dell'imposta e non hanno diritto alla detrazione dell'imposta sugli acquisti di beni e servizi (resta ferma l'applicazione delle norme ordinarie relativamente alle operazioni da e per l'estero: acquisti e cessioni intracomunitarie, prestazioni di servizi rice-

vute da soggetti non residenti o rese ai medesimi, importazioni, esportazioni e operazioni ad esse assimilate). In ogni caso, i contribuenti che applicano il regime forfetario possono optare per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto e delle imposte sul reddito nei modi ordinari (art. 1, comma 70);

Inoltre trovano applicazione altre importanti semplificazioni contabili, come gli adempimenti IVA, ad eccezione degli obblighi di numerazione e di conservazione delle fatture di acquisto e delle bollette doganali, di certificazione dei corrispettivi e di conservazione dei relativi documenti (tranne i casi di esonero).

I contribuenti che applicano il regime forfetario:

- non addebitano l'IVA in fattura ai propri clienti né detraggono l'imposta assolta sugli acquisti;

- sono esonerati dagli obblighi di liquidazione e versamento dell'imposta e di presentazione della dichiarazione annuale;

- non sono tenuti a registrare le fatture emesse, i corrispettivi e gli acquisti;

- sono esonerati dagli obblighi di registrazione e tenuta delle scritture contabili, fermo restando l'obbligo di tenere e conservare i registri previsti da disposizioni diverse da quelle tributarie;

- sono esclusi dall'applicazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA);

- non devono operare le ritenute alla fonte, ad eccezione di quelle sui redditi di lavoro dipendente e sui redditi ad essi assimilati; tuttavia, nella dichiarazione dei redditi devono indicare il codice fiscale di chi ha percepito redditi per i quali non è stata operata la ritenuta e l'ammontare degli stessi;

- non sono soggetti a ritenuta d'acconto in relazione ai ricavi o compensi percepiti. A tal fine,

Calendario pagamenti da modello Redditi per il 2024

In linea generale e **salvo proroghe**, tutti i versamenti delle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi, a titolo di **saldo per l'anno 2023 e prima rata di acconto per il 2024**, devono essere eseguiti:

- **entro il 30 giugno 2024**
- ovvero **entro il 30 luglio 2024** maggiorando l'importo dovuto dello **0,40 per cento a titolo d'interesse corrispettivo**.

I termini che scadono di sabato o in un giorno festivo sono prorogati al primo giorno feriale successivo.

I contribuenti che aderiscono al Concordato Preventivo Biennale, per il primo anno di applicazione dell'istituto, possono provvedere ai versamenti entro il 31 luglio 2024 senza alcuna maggiorazione. Si ritiene che possano posticipare il pagamento anche coloro che non aderiscono ma che sono comunque soggetti alla possibilità di aderire al Concordato di cui sopra.

Tutti i contribuenti, titolari e non di partita Iva, hanno la possibilità di versare in rate mensili le somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte che risultano dalla dichiarazione dei redditi, compresi i contributi risultanti dal quadro RR relativi alla quota eccedente il minimale, ad eccezione dell'acconto di novembre che deve essere versato per intero entro il 2 dicembre 2024 (il 30 novembre cade di sabato).

Sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi nella misura del 4% annuo, da calcolarsi secondo il metodo commerciale, tenendo conto del periodo decorrente dal giorno successivo a quello di scadenza della prima rata fino alla data di scadenza della seconda.

RATA	VERSAMENTO (primo versamento il 1° luglio)	INTERESSI %	VERSAMENTO (primo versamento 31.07 con maggiorazione) in questo caso l'importo da rateizzare deve essere preventivamente maggiorato dello 0,40 per cento	INTERESSI %
1ª	1° luglio	0,00	31 luglio	0,00
2ª	16 luglio	0,17	20 agosto	0,18
3ª	20 agosto	0,50	16 settembre	0,51
4ª	16 settembre	0,83	16 ottobre	0,84
5ª	16 ottobre	1,16	18 novembre	1,17
6ª	18 novembre	1,49	16 dicembre	1,5
7ª	16 dicembre	1,82		

I contribuenti titolari di partita Iva sono obbligati ad effettuare i versamenti in via telematica.

I contribuenti non titolari di partita IVA, possono effettuare i versamenti anche cartacei in banca.

devono rilasciare un'apposita dichiarazione al sostituto per attestare che si tratta di reddito soggetto a imposta sostitutiva

Restano invece soggetti agli obblighi di:

- numerazione e conservazione delle fatture di acquisto e bollette doganali;
- certificazione dei corrispettivi;
- integrazione delle fatture, per le operazioni di cui risultano debitori di imposta, con indicazione dell'aliquota e della relativa IVA, che deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione delle operazioni, senza diritto a detrazione.

Dal primo gennaio 2024 sono comunque obbligati all'emissione delle fatture in formato elettronico con invio al Servizio di Interscambio dell'Agenzia delle Entrate.

I contribuenti accedono al regime forfetario al momento di intraprendere l'attività professionale o commerciale, fermo restando l'obbligo di comunicare la scelta operata nella dichiarazione di inizio di attività.

Nel caso di passaggio dal sistema ordinario a quello forfetario, quest'ultimo decorre dal 1° gennaio.

Il regime forfetario cessa di avere applicazione a partire dall'anno successivo a quello in cui viene meno anche uno solo dei requisiti di accesso oppure si verifica una delle cause di esclusione.

Tuttavia, se il contribuente realizza ricavi o compensi superiori a 100.000 euro, il regime forfetario cessa di essere applicabile dallo stesso anno in cui la soglia viene superata e, in tal caso, è dovuta l'IVA a partire dalle operazioni effettuate che determinano lo sfioramento del tetto.

**Dottore Commercialista,
Consulente ARPE*

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.

Può scoprire la storia del luogo visitando le emergenze storico-artistiche della tenuta.



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



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

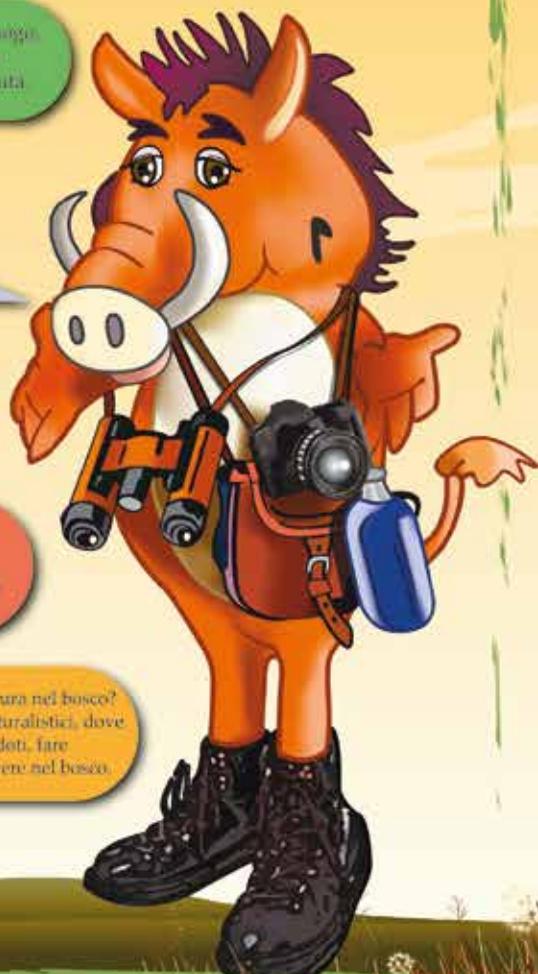
Vuoi vivere un'avventura nel bosco? Partecipa ai Campi Naturalistici, dove potrai divertendoti, fare attività, dormire e vivere nel bosco.



Per info, costi e prenotazioni
www.tenutasantegidio.it
Cell. 3669712983
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)



Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. GIUSEPPE BARDANZELLU

Adeguamento alla normativa antincendio dell'autorimessa condominiale: contribuiscono tutti i condomini?

Il Tribunale di Roma – Sez. V – Giudice dott. Sanchioni, con la sentenza n. 1238 del 23 gennaio 2024, ha nuovamente affrontato il problema della ripartizione tra i condomini di un edificio delle spese di adeguamento alla normativa antincendio dell'autorimessa condominiale.

L'amministrazione condominiale, invero, quale organo di rappresentanza dei condomini, deve richiedere al ed ottenere dal Comando Locale dei Vigili del Fuoco, il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) di tutte le autorimesse condominiali che abbiano una superficie superiore a 300 metri quadrati, che attestino il rispetto della normativa per le nuove costruzioni ovvero l'adeguamento per quelle preesistenti.

Per questo tipo di interventi, sorgono sovente dispute tra i condomini, in particolare in ordine alla ripartizione delle spese e, più precisamente, con riferimento a chi debba sostenere detti costi: se tutti i partecipanti al Condominio, secondo la tabella millesimale dell'edificio o solo i proprietari dei singoli posti auto o box, con esclusione di chi non ha accesso all'area interessata dagli interventi.

Nel caso sottoposto all'attenzione del Tribunale, una condomina aveva impugnato la delibera con la quale l'assemblea aveva posto le spese in questione a carico di tutti i condomini indistintamente, sul presupposto che la normativa antincendio apporti effettivamente un'utilità all'intero edificio, potenzialmente esposto ai rischi dovuti al verificarsi dell'evento.

In particolare, adducendo di non essere proprietaria di alcun posto auto o box, la condomina aveva contestato la ripartizione delle spese ritenendola illegittima in ragione del fatto che, a suo dire, non

avrebbe dovuto partecipare alla spesa per adeguare l'autorimessa condominiale alla relativa normativa.

Decaduta dalla possibilità di impugnare la delibera per annullabilità, essendo decorso il termine di legge, si era comunque rivolta al Tribunale chiedendo l'accertamento e la declaratoria della nullità di detta delibera e, in via subordinata, nella denegata ipotesi di accertamento dell'obbligo di contribuire anche in minima parte, che venisse stabilito il criterio di ripartizione eventualmente applicabile.

Il Condominio, costituitosi in giudizio, aveva eccepito, in via preliminare, la decadenza dell'attrice dal diritto di proporre l'impugnazione essendo decorso del termine di cui all'art. 1137 c.c., con conseguente inammissibilità od improcedibilità della domanda e, nel merito, aveva chiesto il rigetto di tutte le domande spiegate da parte attrice in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Il Tribunale ha accolto le ragioni della condomina, preliminarmente respingendo l'eccezione di decadenza formulata dal Condominio, considerato che trattavasi di chiara ipotesi di nullità della delibera, modificativa dei criteri legali di ripartizione delle spese condominiali ed incidente negativamente sui diritti individuali del singolo condomino ovvero, comunque, di nullità della stessa per impossibilità del suo oggetto ed aveva, nel merito, revocato la delibera impugnata non ritenendo la condomina attrice tenuta al pagamento delle spese inerenti le misure antincendio non essendo ella proprietaria di box auto; e ciò in applicazione del criterio di ripartizione di cui all'art. 1123, Il comma, c.c., secondo cui le spese vanno ripartite tra coloro che traggono specifica utilità dalla cosa comune.

Detta disposizione normativa, motiva il Tribunale stabilisce che la partecipazione alle spese condominiali debba essere proporzionata al godimento

BE MORE BE DIGITAL

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

che ogni condomino possa trarre dalla cosa comune. Tale principio implica che il condomino non è tenuto a sopportare spese relative a quella specifica cosa che, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, non gli possa procurare utilità.

In applicazione di questo principio, la giurisprudenza di merito e di legittimità ha più volte ribadito che le spese necessarie per adeguare l'autorimessa alla normativa antincendio vanno ripartite pro-quota tra i soli condomini proprietari dei singoli posti auto; di conseguenza, i condomini che quei posti auto non posseggono, non partecipano alla spesa perché non traggono da quel bene alcuna utilità.

Con la precedente sentenza n. 18695 del 20 dicembre 2022, richiamata nella pronuncia in esame, il Tribunale di Roma aveva già stabilito che si deve applicare l'art. 1123, II comma, c.c. e, pertanto, che la partecipazione alle spese condominiali dovesse essere proporzionata al godimento che ogni condomino può trarre dalla cosa comune.

Di conseguenza, le spese obbligatorie per ottenere la certificazione antincendio dei box auto e/o dei posti auto, gravano soltanto sui proprietari dei garages e non anche sugli altri condomini, anche se i lavori riguardano indirettamente la sicurezza dell'intero edificio. In tal senso, la giurisprudenza ha chiarito che non influisce sul criterio di ripartizione delle spese il fatto che le opere poste in essere nei locali di proprietà soltanto di alcuni condomini servano indirettamente anche agli altri condomini garantendo una funzione di prevenzione di eventi (l'incendio) che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale (cfr. Cass. n. 24166/2021).

Quel che rileva è, invece, il criterio dell'uso della cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa, di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c., in applicazione del quale l'obbligo di contribuire alle spese si fonda sull'utilità che ogni singola proprietà esclusiva può ricavare dalla cosa comune (cfr. Cass. n. 8725/2022). La ratio della ripartizione delle spese in relazione all'uso va ricercata anche nell'esigenza di evitare un indebito arricchimento rispettivamente a favore e a discapito dei singoli condomini quando un servizio comune è destinato ad esser fruito in misura diversa dai singoli condomini.

Secondo il Tribunale assume carattere decisivo - sulla base dei principi sopra richiamati - il fatto che i locali fonte di pericolo siano utilizzati esclusivamente dai proprietari delle autorimesse e che solo questi ultimi traggano specifica utilità dai lavori di adeguamento alla normativa antincendio.

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 @ in totcomunicazione

totcomunicazione.com



La C.D. Cedolare secca può applicarsi (anche) alle locazioni ad uso foresteria

ALBERTO CELESTE*

Con una recente sentenza (la n. 12395 del 7 maggio 2024), la Sezione Tributaria della Corte di Cassazione - bocciando la “linea dura” offerta in proposito dall’Agenzia delle Entrate - ha affermato l’importante principio di diritto secondo cui, in tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la c.d. cedolare secca anche nell’ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell’esercizio della sua attività professionale, atteso che l’esclusione di cui all’art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23/2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell’esercizio di un’attività d’impresa o

di arti e professioni.

Al riguardo, si ricorda che il regime fiscale della c.d. cedolare secca era stato introdotto, per le sole locazioni abitative, con l’art. 3 della legge 14 marzo 2011, n. 23 (il c.d. federalismo fiscale), registrando, sin da subito, un notevole successo fra i contribuenti.

In estrema sintesi, con tale disposizione, originariamente si prevedeva la possibilità di pagare, in alternativa all’IRPEF, un’aliquota del 21% per i contratti ordinari (quelli c.d. 4+4) e, addirittura del 15%, ridotta al 10%, per le locazioni convenzionate (le c.d. 3+2, transitorie con alcune particolarità e studentesche); la suddetta cedolare, tra l’altro, assorbiva l’imposta di registro ed il bollo.

La legge finanziaria per il 2019 aveva, poi, preso in considerazione le numerose istanze che, da tempo, le Associazioni della proprietà e del commercio espongono, al fine di ottenere l’estensione di quel regime anche alle locazioni ad uso diverso di cui all’art. 27 della legge n. 392/1978.

In quest’ottica, l’art. 1, comma 59, aveva esteso il beneficio *de quo* anche ai negozi e alle botteghe, contemplando, in particolare, “il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente”, ma riducendo così fortemente la portata di tale in-

tervento agevolativo rispetto alle aspettative, con amara delusione del mondo della proprietà immobiliare.

Ad ogni buon conto, destinatario della disposizione agevolativa rimaneva il solo locatore persona fisica, atteso che la cedolare secca era in sostituzione della "imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali", ossia dell'IRPEF.

Per "locatori", si intendono le persone titolate alla stipula della locazione assoggettabile al prelievo fiscale rispetto al reddito proveniente da quel rapporto: pertanto, sicuramente, il proprietario ma anche il titolare di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (come, del resto, dispone testualmente il comma 1 del citato art. 3), includendo anche l'usufruttuario; dovrebbero essere, invece, esclusi, gli altri titolari di diritti reali, quali l'uso o l'abitazione (valendo, per questi ultimi, l'espresso divieto ex art. 1024 c.c. di dare in locazione i beni di cui hanno il godimento), nonché i titolari di diritti personali di godimento (locazione, comodato, ecc.), in quanto espressamente non contemplati dal tenore letterale dell'indicata disposizione.

Più delicata, invece, si presentava la posizione *ex parte conduttori*.

La questione aveva già formato oggetto di discussione, perché, secondo l'Agenzia delle Entrate (v. la circolare n. 26/E/2011), il conduttore, nell'ambito delle locazioni abitative, poteva essere solamente una persona fisica (e non, ad esempio, un titolare di partita IVA).

Tuttavia, vi era qualche pronuncia della giurisprudenza tributaria di segno contrario - v. C.T.R. Milano 27 febbraio 2017, n. 754; C.T.P. Reggio Emilia 4 novembre 2014, n. 470; C.T.P. Pavia 16 agosto 2018, n. 222 - in cui si

affermava che il soggetto locatore di beni immobili, persona fisica, che non esercitasse attività imprenditoriale, aveva il diritto ad applicare sul contratto di locazione la cedolare secca per la tassazione del canone di locazione anche qualora il contratto aveva come parte conduttrice un soggetto imprenditore, purchè si avesse ad oggetto beni immobili destinati ad uso abitativo.

A parere di alcuni giudici tributari, dunque, prevaleva la destinazione rispetto alla personalità del conduttore, e tale soluzione, sotto il profilo operativo, rivestiva grande importanza, in quanto avrebbe fatto rientrare, tra le locazioni assoggettate al regime agevolato, tutte quelle stipulate da imprese per soddisfare esigenze abitative di dipendenti ai quali l'immobile venisse assegnato (le c.d. foresterie).

In questo contesto normativo e giurisprudenziale, è intervenuta la sentenza in commento.

Nello specifico, la decisione di prime cure, accogliendo il ricorso del contribuente, aveva ritenuto illegittimi gli avvisi di liquidazione, con irrogazione di sanzioni, notificatigli dall'Agenzia delle Entrate, per omesso integrale versamento dell'imposta di registro, in ordine al contratto di locazione, stipulato con una Società, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo, destinato al legale rappresentante della suddetta Società, che risultava parte conduttrice del contratto di locazione.

La Commissione Tributaria Regionale, ribaltando il verdetto, aveva ritenuto, al contrario, che il comma 6 dell'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011 escludeva l'applicazione del regime sostitutivo di tassazione previsto dal comma 1, a favore del locatore persona fisica che non esercita attività imprenditoriale, "alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo ef-

fettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o arti e professioni", perché in tale esclusione rientrava anche l'ipotesi in cui sia il conduttore ad esercitare (tra l'altro) attività d'impresa.

Il contribuente proponeva, quindi, ricorso per cassazione, prospettando la violazione e/o falsa applicazione del citato art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23/2011, per avere il giudice del gravame equiparato - ai fini qui considerati - i conduttori ai locatori, atteso che soltanto questi ultimi, per poter usufruire del regime della cedolare secca, non devono agire nell'esercizio di un'impresa, arte o professione; si deduceva, altresì, che la formulazione del testo normativo non offriva alcun argomento a supporto dell'interpretazione fornita dall'Amministrazione finanziaria nella circolare dell'1° giugno 2011 n. 26/E, essendo tale limite soggettivo, al regime opzionale della cedolare secca sugli affitti, riferibile unicamente ai locatori.

I magistrati di Piazza Cavour hanno ritenuto tale doglianza manifestamente fondata.

Invero, il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative, e relative pertinenze, locate ad uso abitativo, che abbia optato per il regime della c.d. cedolare secca, assolve il proprio obbligo tributario mediante versamento, in acconto ed a saldo, della suddetta cedolare secca, secondo le modalità definite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, emesso in forza di quanto previsto dall'art. 3, comma 4, del decreto legislativo citato.

La base imponibile è determinata sulla scorta del canone di locazione annuo stabilito dalle parti ed in ragione di un'aliquota del 21% oppure, in caso di contratti a canone concordato, di quella ridotta (v., da ultimo, il de-

creto-legge n. 47/2014).

Orbene, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23/2011, le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo - che, appunto, prevedono il descritto regime della cedolare secca - non si applicano soltanto alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni.

Stante, quindi, la necessità di coordinare la disposizione in esame con quelle richiamate, di cui ai precedenti commi, che attribuiscono esclusivamente al locatore la possibilità di optare per il regime tributario della cedolare secca, senza che il conduttore possa in alcun modo incidere su tale scelta, l'esclusione logicamente deve essere riferita, esclusivamente, alle locazioni di unità immobiliari effettuate dal locatore nell'esercizio della sua attività di impresa o della sua arte/professione, restando, invece, irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, laddove ad uso abitativo, all'attività professionale del conduttore (ad esempio, come avvenuto nel caso di specie, per esigenze di alloggio dei suoi dipendenti).

In questo senso, depone sia la lettera, sia la *ratio* della legge, che non è solo quella di contrastare l'evasione fiscale, ma anche quella di facilitare il reperimento di immobili ad uso abitativo - esigenza che può sorgere anche nell'esercizio delle attività imprenditoriali, che sempre più spesso avvengono lontano dal luogo di residenza/sede o sono dislocate in plurimi contesti territoriali - e quella di sostenere la conservazione del patrimonio immobiliare, che richiede periodiche spese di manutenzione straordinaria.

La circostanza che il regime tributario in esame avvantaggia

anche il conduttore (in considerazione dell'esclusione dell'imposta di registro e dell'aggiornamento del canone) non può certo giustificare - ad avviso degli ermellini - un'interpretazione dell'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011, da cui derivi una riduzione dell'ambito applicativo della cedolare secca in danno del locatore, a cui è riservata la relativa scelta e che è il beneficiario principale di tale regime.

Né possono desumersi contrari argomenti interpretativi dall'art. 3, comma 6-*bis*, del d.lgs. n. 23/2011, ai sensi del quale l'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di Cooperative edilizie per la locazione o Enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

In primo luogo, il suddetto comma 6-*bis* non esclude affatto che, in base ai commi precedenti, il locatore possa esercitare l'opzione per la cedolare secca con riferimento ad un contratto di locazione ad uso abitativo concluso con un imprenditore/professionista e riconducibile all'attività di quest'ultimo.

Inoltre, non può certo ritenersi che, posta questa premessa, il comma 6-*bis* dell'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011 sia privo di effetti: infatti, tale disposizione disciplina la possibilità per il locatore di optare per la cedolare secca in ragione - non del contratto di locazione concluso con conduttori Cooperative edilizie per la locazione/Enti senza scopo di lucro, ma piuttosto - di quello di sub-locazione con studenti universitari: possibilità che, da un lato, prescinde dal tipo di contratto "madre" concluso (che potrebbe

anche non essere una locazione ad uso abitativo), ma che, dall'altro lato, esige, al fine di evitare abusi o distorsioni della cedolare secca, la successiva stipula di un contratto di sub-locazione ad uso abitativo, con rinuncia all'aggiornamento Istat, a favore di studenti universitari e la messa a disposizione dei Comuni.

Solo per completezza, i giudici del Palazzaccio hanno sottolineato che l'Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte, atteso che, di fronte alle norme tributarie, essa ed il contribuente si trovano su un piano di parità, per cui la c.d. interpretazione ministeriale, ancorché contenuta in circolari o risoluzioni, non costituisce mai fonte di diritto (v., *ex multis*, Cass. n. 3598/2022; n. 14619/2000; Cass. S.U. n. 23031/2007); ne consegue - per quel che qui rileva - che la circolare dell'1° giugno 2011 n. 26/E, in quanto non manifesta attività normativa, essendo atto interno della stessa Amministrazione, è destinata ad esercitare solo una funzione direttiva nei confronti degli uffici dipendenti, ma è inidonea ad incidere sugli elementi costitutivi del rapporto tributario.

Si tratta di una decisione rilevante, per un verso, sul versante delle locazioni, perché lo sgravio fiscale in favore dei locatori e, di riflesso, sui conduttori, potrebbe contrastare la diffusione dei contratti ad uso foresteria del tutto deregolamentati e che, notoriamente, si prestano a fenomeni speculativi e/o ritorsivi, e, per altro verso, sul mercato del lavoro, specie in quei contesti territoriali dove l'offerta di lavoro rimane parzialmente insoddisfatta, a causa anche dell'elevato costo degli alloggi, che disincentiva la mobilità dei lavoratori.

*Magistrato, Presidente sezione lavoro Corte di Appello di Roma

Occupazione abusiva di immobile e risarcimento dei danni subiti dal proprietario

ALBERTO CELESTE*

Qualora, a seguito dell'occupazione abusiva di un immobile, il proprietario rientri nel possesso del bene, si è posta, innanzitutto, la questione se la violazione del contenuto del diritto di proprietà sia suscettibile di tutela non solo reale ma anche risarcitoria e, in secondo luogo, ci si è interrogati sul come quantificare il risarcimento del danno subito dal proprietario per non aver potuto utilizzare *medio tempore* il bene (direttamente o locandolo a terzi).

Si discute, in particolare, se il danno da occupazione senza titolo di un immobile costituisca un danno *in re ipsa* e, quindi, sussistente per la semplice perdita della disponibilità del bene, unitamente alla natura normalmente fruttifera di esso, per cui il danno può essere quantificato in modo figurativo mediante il valore locativo del cespite abusivamente occupato - una sorta di *praesumptio hominis* di danno risarcibile, salva la prova contraria che il proprietario, anche se non spogliato, non avrebbe in alcun modo utilizzato l'immobile - oppure sia un danno-conseguenza, che il proprietario abbia l'onere di dimostrare e provare - perché, diversamente, il soggetto leso potrebbe ottenere un risarcimento anche quando in concreto non

abbia subito alcun pregiudizio - potendo, comunque, tale danno essere dimostrato sulla base di presunzioni semplici, anche se tale alleggerimento dell'onere probatorio non può includere anche l'esonero dall'allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto.

Optando per il primo corno dell'alternativa, l'impedimento a ricavare dal bene abusivamente occupato l'utilità diretta che esso offre non dovrebbe richiedere alcuna prova ulteriore rispetto a quella del fatto generatore del danno, potendo il godimento diretto esaurirsi anche in una fruizione meramente saltuaria o occasionale o anche nella *utilitas* derivante dalla mera potenzialità di una fruizione.

Seguendo la seconda opzione ermeneutica, invece, il danno conseguente all'impossessamento *sine titulo*, in quanto danno-conseguenza, deve essere allegato e provato, anche a mezzo di presunzioni, per essere risarcito e non può essere confuso con l'evento di danno, rappresentato dalla mancata disponibilità dell'immobile a causa dell'abusiva occupazione.

Resta inteso, comunque, che quanto sopra attiene all'occupazione abusiva caratterizzata

dall'originario difetto di titolo e che è soggetta al regime della responsabilità di cui all'art. 2043 c.c., atteso che, nel caso di sopravvenuto venir meno del titolo, che *ab origine* giustificava l'occupazione dell'immobile, viene in rilievo la disciplina delle fattispecie di estinzione del rapporto contrattuale; l'art. 1591 c.c., in particolare, per ciò che concerne la locazione, prevede, per la protrazione del godimento da parte del conduttore, a scapito di quello del proprietario, l'obbligo del pagamento del corrispettivo fino alla riconsegna, salvo il risarcimento del danno, nel quale confluiscono le ipotesi di mancato guadagno (occasioni perse di vendita o di locazione a condizione economiche più favorevoli), ma con il regime della responsabilità previsto dall'art. 1218 c.c.

Orbene, stante il contrasto emerso sul punto tra i giudici di legittimità, è intervenuto, di recente, il massimo organo di nomofilachia che, con la sentenza n. 33659 del 15 novembre 2022, ha offerto interessanti soluzioni spendibili nelle aule giudiziarie in materia di allegazione e prova a carico dell'attore, anche alla luce del contegno processuale tenuto dal convenuto.

Nella fattispecie esaminata, si era chiesto, a titolo di danno patrimoniale, gli interessi passivi



Ravvedimento operoso anche per la trasmissione delle certificazioni uniche oltre i termini ordinariamente previsti

L'eventuale ritardo nell'invio delle Certificazioni uniche può essere sanato con ravvedimento operoso: "ogni certificazione omessa, tardiva o errata si applica la sanzione di cento euro in deroga a quanto previsto dall'articolo 12, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, con un massimo di euro 50.000 per sostituto di imposta. Nei casi di errata trasmissione della certificazione, la sanzione non si applica se la trasmissione della corretta certificazione è effettuata entro i cinque giorni successivi alla scadenza indicata nel primo periodo. Se la certificazione è correttamente trasmessa entro sessanta giorni dai termini previsti nel primo e nel terzo periodo, la sanzione è ridotta a un terzo, con un massimo di euro 20.000".

corrisposti su scoperto di conto corrente bancario, in ragione della permanenza dell'esposizione debitoria nei confronti dell'istituto di credito che aveva finanziato l'acquisto dell'immobile a causa dell'impossibilità di vendere l'immobile ed estinguere così il debito; una somma pari al 10% del valore dell'immobile, corrispondente alla diminuzione del valore di mercato conseguente alla flessione dei prezzi determinata dalla crisi del settore; e le spese sostenute allo scopo di sgombrare e smaltire i beni di proprietà dell'occupante; mentre, a titolo di danno non patrimoniale, si era chiesto un importo pari alla metà di quello patrimoniale, in conseguenza dei reati di invasione ed occupazione di immobili (art. 633 c.p.), nonché della lesione del diritto di proprietà costituzionalmente garantito.

Preliminarmente, si rammenta che la tutela reale è orientata al futuro e mira al ripristino dell'ordine formale violato mediante l'accertamento dello stato di diritto e la rimozione dello stato di fatto contrario al diritto soggettivo (a parte la tutela inibitoria come negli artt. 844 e 1171 c.c.); in particolare, l'azione di rivendicazione di cui all'art. 948 c.c. esperita nei confronti dell'oc-

cupante *sine titulo* - che è quella statisticamente più frequente - ripristina sul piano astratto la situazione giuridica violata e rimuove l'impedimento all'esercizio del diritto mediante la riduzione nel pristino stato.

L'azione risarcitoria è, invece, orientata al passato e costituisce il rimedio per la perdita subita a causa della violazione del diritto: essa rappresenta la misura riparatoria per la concreta lesione del bene della vita verificatasi in conseguenza della condotta abusiva dei terzi.

Quindi, mentre la tutela reale costituisce il rimedio per l'alterazione dell'ordinamento formale, la tutela risarcitoria è compensativa del bene della vita perduto, secondo le modalità del danno emergente se la perdita patrimoniale (o non patrimoniale) è in uscita e del lucro cessante se la perdita è in entrata.

Nella comune fattispecie di occupazione abusiva di immobile, è richiesta - precisano le Sezioni Unite - l'allegazione della concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento che è andata persa, sicché il "non uso", il quale è pure una caratteristica del contenuto del diritto, non è suscettibile di risarcimento.

È pur vero che, a fondamento dell'imprescrittibilità del diritto di proprietà, vi è la circostanza che, fra le facoltà riconosciute al proprietario, vi è anche quella del non uso, ma l'inerzia resta una manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, mentre il danno-conseguenza riguarda il pregiudizio al bene della vita che, mediante la violazione del diritto, si sia verificato (alla reintegrazione formale del diritto violato, anche nella sua esplicazione di non uso, provvede la tutela reale e non quella risarcitoria).

Comunque, la perdita subita attiene al godimento, diretto o

indiretto mediante il corrispettivo del godimento concesso ad altri, e non alla vendita, per la quale, corrispondendo il relativo danno alla differenza fra il prezzo di mercato e quello maggiore che si sarebbe potuto ricavare dall'atto dispositivo mancato, non può che parlarsi di mancato guadagno.

L'allegazione che l'attore faccia della possibilità di godimento perduta può essere specificatamente contestata dal convenuto costituito; al cospetto di tale allegazione, il convenuto ha l'onere di opporre che giammai il proprietario avrebbe esercitato il diritto di godimento.

La contestazione al riguardo non può essere generica, ma deve essere specifica, nel rigoroso rispetto del requisito di specificità previsto dall'art. 115, comma 1, c.p.c.; in presenza di una specifica contestazione, sorge per l'attore l'onere della prova dello specifico godimento perso, onere che può naturalmente essere assolto anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (art. 115, comma 2, c.p.c.) o mediante presunzioni semplici.

Nel caso della presunzione, l'attore ha l'onere di allegare, e provare se specificatamente contestato, il fatto secondario da cui inferire il fatto costitutivo rappresentato dalla possibilità di godimento persa; sia nel caso di godimento diretto, che in quello di godimento indiretto, il danno può essere valutato equitativamente ai sensi dell'art. 1226 c.c., attingendo al parametro del canone locativo di mercato quale valore economico del godimento nell'ambito di un contratto tipizzato dalla legge, come la locazione, che fa proprio del canone il valore del godimento della cosa.

Se la domanda risarcitoria ha ad oggetto il mancato guadagno causato dall'occupazione abusi-

va, l'onere di allegazione riguarda gli specifici pregiudizi, fra i quali si possono identificare non solo le occasioni perse di vendita ad un prezzo più conveniente rispetto a quello di mercato, ma anche le mancate locazioni a un canone superiore a quello di mercato.

Ove, poi, insorga controversia in relazione al fatto costitutivo del lucro cessante allegato, l'*onus probandi*, anche in questo caso, può naturalmente essere assolto mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza o le presunzioni semplici (in generale, in relazione al mancato guadagno, può rinviarsi alla costante giurisprudenza in materia di maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c.).

Sia per la perdita subita che per il mancato guadagno, si ricorda che l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto per i fatti noti alla parte convenuta, e non anche per quelli ad essa ignoti; poiché non si compie l'effetto di cui all'art. 115, comma 1, c.p.c. per i fatti ignoti al danneggiante, l'onere probatorio sorge comunque per l'attore, a prescindere dalla mancanza di contestazione, ma il criterio di normalità che generalmente presiede, salvo casi specifici, alle ipotesi di mancato esercizio del diritto di godimento, comporta che l'evenienza dei fatti ignoti alla parte convenuta sia tendenzialmente più ricorrente nelle ipotesi di mancato guadagno.

Ne consegue la maggiore ricorrenza per il convenuto dell'onere di contestazione, nel rigoroso rispetto del requisito di specificità previsto dall'art. 115 comma 1, c.p.c. nelle controversie aventi ad oggetto la perdita subita, e la maggiore ricorrenza per l'attore dell'onere probatorio, pur in mancanza di contesta-

zione, nelle controversie aventi ad oggetto il mancato guadagno.

In conclusione, le Sezioni Unite enunciano i seguenti principi di diritto applicabili nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo: a) il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da "perdita subita" è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo, che è andata perduta; b) se il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato; c) il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da "mancato guadagno" è lo specifico pregiudizio subito, come quello che, in mancanza dell'occupazione, egli avrebbe concesso il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o che lo avrebbe venduto ad un prezzo più conveniente di quello di mercato.

Si chiarisce così la portata, eminentemente pratica, delle nozioni di "danno normale" e "danno presunto", emerse nella recente giurisprudenza di legittimità, le quali rinviano, nelle controversie relative alla perdita subita, ad una maggiore frequenza dell'onere del convenuto di specifica contestazione della circostanza di pregiudizio allegata e ad una minore frequenza per l'attore dell'onere di provare la circostanza in discorso, data la tendenziale normalità del pregiudizio al godimento del proprietario a seguito dell'occupazione abusiva.

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

Balconi, lastrici, sottotetti: beni comuni o beni privati?

GIUSEPPE BARDANZELLU*

Nell'ambito del Convegno organizzato il 15 maggio scorso dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma sono state approfondite le peculiarità di alcuni specifici beni che la giurisprudenza, stanti la loro natura, le loro caratteristiche e le loro funzionalità, considera talvolta come beni comuni a tutti i condomini di un edificio, talvolta come beni comuni soltanto ad alcuni condomini e talvolta come beni di proprietà esclusiva del singolo condomino, con tutte le ovvie ripercussioni che questa distinzione genera ad esempio in tema di competenze dell'assemblea condominiale, nonché, ovviamente, in tema di ripartizione delle spese.

Detta distinzione si verifica proprio perché il Condominio negli edifici è una situazione giuridica complessa che si caratterizza per la coesistenza di parti di proprietà comune e parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

È cioè una particolare forma di comunione forzata e perpetua, dovuta al fatto che nel caso di più proprietà divise per piani, vi sono parti dell'edificio che non possono non essere in comune (es. fondazioni, scale...). Il singolo condominio, dunque, oltre ad essere proprietario esclusivo del suo appartamento, è al contempo comproprietario con gli altri delle parti comuni. A detta comproprietà delle parti comuni partecipa per quote calcolate in millesimi e stabilite dalle tabelle millesimali,

mediante le quali si determinano i valori dei singoli appartamenti e, di conseguenza, l'entità della partecipazione/contribuzione di ciascuno sulle parti comuni.

BALCONI

Costituiscono da tempo immemore fonte di discussioni e contrasti in dottrina ed in giurisprudenza proprio a causa della loro natura (privata o comune), dando origine ad una ingente mole di contenzioso; e ciò pur non essendo mai stati annoverati fra i beni comuni dell'edificio, né nella legislazione precedente alla Riforma del condominio (che era quella del codice civile del 1942), né in quella appunto della Riforma (L. 220/2012, entrata in vigore nel giugno 2013).

Il Legislatore della Riforma, invero, nella pur ampliata, ma non esaustiva, elencazione delle parti comuni dell'edificio che si rinvie all'art. 1117 c.c., non menziona i balconi, con ciò dando evidentemente seguito al principio, che oggi possiamo dire consolidato, che essi, da un lato, se pur costruttivamente inseriti nella facciata dell'edificio – bene comune – e costituendone parte integrante, non hanno funzione portante della struttura del fabbricato e quindi non sono parte necessaria dello stesso e, dall'altro, non hanno destinazione all'uso comune, ma soltanto all'uso ed al godimento di una parte interna del fabbricato (cioè di un appartamento) oggetto di proprietà

esclusiva, della quale, costituiscono “prolungamento” ed accessorio annesso fornendole aria, luce, affaccio; si tratta cioè di un manufatto “accidentale” collegato con l'appartamento di cui forma parte integrante tanto che la sua separazione risulta impossibile senza alterare la sostanza dell'intera unità immobiliare.

Quindi, in sostanza, mancano sia la funzione che la destinazione, che sono i due presupposti necessari perché un bene possa considerarsi comune.

Tuttavia, il fatto che, come sopra detto, il balcone esiste ed insiste sulla facciata condominiale e che esso esiste grazie a (ed a sua volta coesiste con) un complesso di elementi costruttivi che spesso svolgono funzione “utile” all'intero condominio, non poteva non avere riflessi in ambito sostanziale.

Può accadere, cioè, talvolta, che alcuni elementi costitutivi dei balconi abbiano appunto funzione – o meglio una “prevalente funzione” - decorativa, migliorativa e quindi “di favore” all'intero stabile; in tali casi, la giurisprudenza ha inteso qualificare quegli elementi come condominiali: si pensi, ad esempio, ai rivestimenti della soletta od ai frontalini od ai fregi dei marcapiani, i quali, installati sulla porzione esterna del balcone privato, possano svolgere una funzione estetica e di decoro dell'intero fabbricato.

Ovviamente, perché detto concetto trovi effettivo riscontro,

è rimessa agli operatori del diritto, in sede di merito, l'indagine caso per caso per verificare la sussistenza della predetta funzione comune a tutti i condomini o meno; indagine che si appalesa di grande importanza anche in considerazione del fatto che in ogni sua pronuncia, comprese quelle che andremo ad affrontare, la Suprema Corte puntualizza che l'indagine fattuale è un apprezzamento di fatto incensurabile in sede di legittimità, così esortando implicitamente i giudici del merito a descrivere dettagliatamente la fattispecie orientando l'indagine del consulente tecnico di cui si serviranno attraverso quesiti molto ben circostanziati.

Procediamo con ordine.

Sul concetto che i balconi costituiscono bene di proprietà esclusiva, si segnala su tutte:

Trib. Roma - Sez. V (Giudice dott. De Palo) sent. 25/7/2023 n. 11708, confermata recentemente da Trib. Teramo 19 marzo 2024 n. 311: illegittima la delibera (nullità) del "cappotto termico" se la sua realizzazione determina la lesione del diritto di proprietà del condomino andando ad incidere sulla riduzione della superficie utile (piano di calpestio dei balconi). Alcuni condomini impugnavano una delibera assembleare del giugno 2021 con la quale veniva approvata un'offerta economica relativa agli interventi da effettuare sulla facciata del Condominio valendosi del bonus fiscale del 110%, sul presupposto che poiché il cappotto termico si sarebbe dovuto installare sull'intera superficie dello stabile, detta installazione avrebbe comportato la riduzione delle aree dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Si costituiva il Condominio eccependo che con delibera del luglio 2021, successiva alla proposizione della domanda giudiziale, era stato chiarito che il



cappotto termico avrebbe riguardato soltanto le parti condominiali con esplicita esclusione delle parti private e che quindi fosse cessata la materia del contendere. Gli attori concordavano con questo assunto, ma poiché le parti non trovavano l'accordo sulle spese, il Tribunale tratteneva la causa in decisione concludendo per la fondatezza della domanda e la conseguente condanna alle spese del convenuto, considerato che il cappotto termico avrebbe comportato la riduzione delle aree dei balconi di proprietà esclusiva dei condomini (richiamando sul punto **Trib. Roma - Sez. V (Giudice dott.ssa Berti) sent. 16/12/2020 n. 17997** conforme) sulle quali, invece, l'assemblea non ha diritto di sindacare incorrendo in eccesso di potere.

Relativamente a detto orientamento, aggiungiamo conclusivamente che dette pronunce si coordinano perfettamente con quell'orientamento ormai costante e molto stringente secondo il quale è impedito all'amministratore del Condominio, salvi i casi di particolare urgenza (crollo di calcinacci, deturpazione della facciata, ecc...), di portare all'attenzione dell'assemblea l'approvazione di lavori che riguardino beni di proprietà esclusiva - quali i balconi - la cui esecuzione, pre-

cedentemente, poteva invece essere decisa dall'assemblea nell'ambito di quella per i lavori sulle parti comuni dell'edificio (facciata) discutendo poi sui criteri di ripartizione delle spese.

Segnaliamo sul punto Cass. sent. 16953 del 25/5/2022, secondo cui è nulla la delibera presa dall'assemblea in ordine ai beni di proprietà esclusiva dei singoli condomini

Sul diverso orientamento circa gli elementi decorativi, segnaliamo:

1) Cass. sez. VI-2 ord. 8/6/2020 n. 10848: ricorso avverso la sentenza resa dal Tribunale di Milano quale Giudice di II grado, che aveva respinto l'appello formulato da un condomino contro la sentenza del Giudice di Pace di Milano che, a sua volta, aveva rigettato la domanda di impugnazione avverso una delibera assembleare che aveva ripartito tra tutti i condomini le spese per la sostituzione delle ringhiere e dei divisori dei balconi. Il Tribunale motivava il suo rigetto sostenendo che le ringhiere, che fungono da parapetto, come i divisori dei balconi, costituiscono parte integrante della facciata con la quale formano un insieme che si traduce in una peculiare conformazione del decoro architettonico, con conseguente

ric conducibilità al novero delle parti comuni dell'edificio. La Suprema Corte, richiamando il principio che abbiamo sopra esposto, conferma che i balconi non rientrano tra i beni comuni perché non sono necessari per l'esistenza del fabbricato, né sono destinati all'uso ed al servizio di esso; **mentre invece i rivestimenti dello stesso sono beni comuni se svolgono in concreto una prevalente e perciò essenziale funzione estetica per l'edificio**, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a rendere l'edificio esteticamente gradevole. Già il Giudice di Pace, disposta la ctu, aveva fatto accertare che i parapetti ed i divisori dei balconi fossero "ben visibili all'esterno", "disposti simmetricamente", "omogenei per dimensioni, forma geometrica e materiale", così precisando che essi assolvono alla funzione preponderante di rendere esteticamente gradevole tutto l'edificio.

2) Conforme Cass. sez. VI-2 ord. 24/2/2020 n. 4909: controversia tra due condomini, uno dei quali chiedeva l'accertamento della illegittimità degli interventi effettuati dall'altro sul terrazzo dell'immobile di proprietà di quest'ultimo (nella specie: avanzamento del terrazzo a filo del muro perimetrale della facciata, con annessione del cornicione e della parte di gronda che lo attraversa), con condanna al ripristino dello stato dei luoghi originario. Il Giudice di Pace di Milano rigetta la domanda sul presupposto che non v'era traccia negli atti che l'esecuzione dei lavori violasse gli artt. 1102 e 1120 c.c. non essendo dimostrato che essi avessero alterato la destinazione della cosa comune o che avessero impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Il Tribunale di Milano riforma integralmente la sentenza perché accerta l'illegittimità delle

opere che hanno "violato la simmetria ed il decoro della facciata", con condanna al ripristino entro sessanta giorni. La Suprema Corte rigetta il ricorso e conferma la sentenza del Tribunale richiamando il principio che se il parapetto che costituisce parte della facciata dello stabile ha una prevalente funzione estetica per l'edificio, così da divenirne elemento decorativo, esso è bene comune; aggiungendo che, in ogni caso, qualora un condomino intenda eseguire opere sui propri beni facendo uso di beni comuni è necessario che utilizzi questi nei limiti dell'art. 1102 c.c.

3) Conforme Cass. Sez. II, sent. 14/12/2017 n. 30071: sentenza richiamata dalle precedenti due che abbiamo preso in esame e che, oltre a confermare il principio di diritto, tratta un interessante aspetto processuale in tema di litisconsorzio necessario. Un condomino aveva convenuto in giudizio altro condomino innanzi al Tribunale di Benevento per sentirlo condannare ad eliminare le cause della caduta d'acqua dal balcone dell'unità immobiliare di proprietà di quest'ultimo sul sottostante suo balcone. Il Tribunale accoglieva la domanda e condannava il proprietario del balcone del piano di sopra ad eliminare gli inconvenienti secondo quanto descritto nella ctu. La Corte d'Appello, però, accertava con altra istruttoria, che i parapetti aggettanti dei balconi dell'edificio per loro forma, materiali e colore avessero funzione di accrescere la gradevolezza estetica del fabbricato e perciò rientrassero tra le parti comuni ex art. 1117 c.c. con conseguente difetto del necessario contraddittorio e rimessione della causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c., comma 1. L'attore in primo grado, pertanto, decideva di proporre immediatamente ricorso in Cassazione considerato che trattavasi di senten-

za definitiva che chiudeva il giudizio (ricorso considerato infatti ammissibile) contestando sostanzialmente che il parapetto aggettante del balcone dell'appartamento del piano superiore rientrasse tra le parti comuni. La Suprema Corte, dopo aver dapprima fissato adunanza in camera di consiglio e poi rimesso la causa in pubblica udienza per la discussione, ha rigettato il ricorso richiamando il noto orientamento già consolidato da precedenti pronunce (21/1/2020 n. 637; 30/7/2004 n. 14576; 30/4/2012 n. 6624) secondo cui se gli elementi costruttivi del balcone svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio sono beni comuni a tutti i condomini, si è spinta oltre aggiungendo che l'azione di un condomino diretta alla demolizione, al ripristino o comunque al mutamento dello stato di fatto degli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio va proposta nei confronti di tutti i condomini, quali litisconsorti necessari, essendo altrimenti la sentenza "inutiliter data".

4) Trib. Roma, Sez. V, 19/9/2019 n. 17785: interessante perché il Giudice, nella veste di "perito peritorum", contraddice le risultanze della ctu. Alcuni condomini impugnavano una delibera condominiale sulla base della quale, considerando condominiali i frangisole dei balconi delle singole unità immobiliare dell'edificio, l'assemblea aveva inteso ripartire fra tutti le spese relative. Il Condominio restava contumace, interveniva invece una condomina per chiedere il rigetto della domanda attorea eccependo la correttezza della delibera impugnata. Veniva espletata ctu per individuare la funzione dei frangisole. Il consulente specificava come essi non concorressero al decoro architettonico del fabbricato: (i) in considerazione della loro presenza soltanto su un prospetto del

fabbricato; (ii) perché non si rilevano legami funzionali degli elementi schermanti rispetto all'edificio nel suo complesso; (iii) perché essi "recano beneficio alle sole unità abitative pertinenti ai balconi"; (iv) perché "non conferiscono al fabbricato armonia ed unità di linee e di stile". Dette conclusioni non sono state condivise dal Giudice, il quale, visionando la documentazione fotografica, ha rilevato la presenza di quella che la Suprema Corte ha definito "l'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile". Detta opera pur essendo frutto dell'idea del costruttore, riguarda tutti i condomini perché concorre ad aumentare il valore sia delle proprietà individuali sia di quella collettiva sulle parti comuni. Ragionando diversamente, conclude il Tribunale, si arriverebbe al concetto che soltanto quegli edifici connotati da pregio storico-artistico garantirebbero il concetto di estetica specificato dalla giurisprudenza, ma così non è, perché esso può rinvenirsi anche nei c.d. "Condominii normali" allorquando detti elementi contribuiscano a dare una linea armonica al fabbricato che ne caratterizzi la fisionomia. Se i frangisole in parola si considerassero beni di proprietà esclusiva, peraltro, si aprirebbe la strada alla facoltà del singolo di asportarli, così ledendo irrimediabilmente il decoro dell'intero edificio.

SOTTOTETTI

Rispetto a quanto visto per i balconi, occorre innanzitutto segnalare il cambio di prospettiva delineato dalla Riforma.

Prima che essa intervenisse, infatti, il sottotetto era considerato un volume tecnico ricavato al di sotto del tetto dell'edificio ed al di sopra del solaio di copertura dell'unità immobiliare all'ultimo piano, che aveva esclusiva funzione isolante (da freddo, caldo, umidità) di detta unità, venendo, pertanto, escluso dai beni comuni e considerato come pertinenza della porzione di piano e quindi di proprietà del titolare di quella porzione.

Il nuovo art. 1117 c.c., al punto 2), ha invece espressamente inserito tra i beni di proprietà condominiale i sottotetti, specificando, però, che essi sono comuni quando siano destinati, per caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, cioè siano utilizzabili da tutti i condomini indistintamente.

Con ciò evidentemente intendendo che, quando i sottotetti risultano essere volumi tecnici ampi e praticabili - tali da permettere ad esempio l'ingresso alle scale comuni o il collocamento delle macchine dell'ascensore, delle pompe delle autoclavi, delle centrali termiche e, più in generale, di tutti quegli impianti che non possono ospitarsi in altre parti dell'edificio - essi sono da considerarsi beni comuni.

Probabilmente la Riforma ha voluto incidere sulla natura di detto ambiente tecnico, atteso che, dall'entrata in vigore del c.c. nel 1942, esso è divenuto oggetto di business edilizio, trattandosi di bene molto appetito, specie nelle grandi città, considerata la possibilità del singolo proprietario esclusivo dell'ultimo piano di trasformarlo in vano abitabile (mansarda, soffitta), prescindendo dalla revisione delle tabelle millesimali e da aspetti urbanistici.

L'evoluzione di detto orientamento e l'importanza che la giurisprudenza ha inteso dare alla natura e, quindi, alle caratteristiche strutturali e funzionali che il sot-

totetto deve avere per essere considerato comune, si rinviene in maniera molto marcata nella recente **ordinanza della Corte di Cassazione - Sez. II - n. 6114 del 24/2/2022**, che richiama altre due pronunce conformi sent. n. 9383/2020 e sent. n. 6143/2016.

L'ordinanza in parola è molto interessante, anche perché in essa, proprio in ragione della diversa lettura degli accertamenti tecnici svolti nel corso del giudizio di primo grado, le pronunce del Tribunale, della Corte d'Appello e della Cassazione confliggono tra loro.

Il Tribunale di Viterbo aveva respinto la domanda proposta da un condomino contro la condomina dirimpettaia per sentir dichiarare l'esclusiva proprietà ex art. 948 c.c. del tetto (e di conseguenza del sottotetto) che la convenuta aveva occupato, escludendone l'altrui diritto, mettendolo in comunicazione con il proprio appartamento nonostante esso sovrastasse l'appartamento dell'attore, nonché per ottenere pronuncia di insussistenza di qualsiasi diritto la convenuta medesima potesse vantare su esso, con condanna altresì alla restituzione dell'intera area.

Il condomino propone appello innanzi alla Corte d'Appello di Roma che, in accoglimento del gravame, riforma la sentenza impugnata, riconoscendolo proprietario del tetto e condannando l'appellata a restituirlo ed a ripristinare la situazione preesistente a sua cura e spese.

Individua infatti nella *ctu* esperita in primo grado che la porzione in contestazione non fosse praticabile e che la stessa non fosse neppure censita al catasto, né menzionata in vari atti notarili. Di conseguenza, essa non aveva una sua autonoma individuazione, ma appariva destinata ad assolvere alla funzione di isolare e proteggere soltanto l'appartamento sottostante dell'ultimo piano dal caldo,

dal freddo e dall'umidità, cosicché andava considerata pertinenza di detto appartamento. Addirittura il sottotetto era collegabile con l'appartamento sottostante per il tramite di una botola confermata anche da alcune testimonianze. Su questo presupposto, la Corte d'Appello respingeva anche la domanda riconvenzionale di usucapione che l'appellata aveva promosso, richiamando precedente pronuncia secondo cui non essendo il sottotetto idoneo ad essere utilizzato separatamente dall'alloggio non può essere configurabile il possesso ad usucapionem da parte del proprietario di altra unità immobiliare.

L'appellata, dunque, propone ricorso per Cassazione rilevando che la Corte d'Appello fosse incorsa in errore descrivendo una situazione di fatto contrastante con le risultanze della ctu.

Assunto ritenuto conforme dalla Suprema Corte che rileva, riesaminando la relazione peritale, che in effetti la Corte di merito si era discostata dalle risultanze dell'indagine espletata ponendo l'accento soltanto su alcune considerazioni a favore dell'attore.

Nella specie, motiva la Corte, la natura del sottotetto di un edificio è determinata dai titoli e, in difetto di questi, dalla sua natura, potendosi presumere comune se esso risulti in concreto oggettivamente destinato, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, anche solo potenzialmente all'uso comune. Il ctu aveva in realtà specificato che soltanto una piccola porzione di detto sottotetto non fosse praticabile, ma che esso per superficie ed altezza, in realtà, fosse effettivamente vivibile e quindi oggetto al pari uso di tutti i condomini.

Trovava fondamento a questo punto la domanda riconvenzionale della ricorrente circa l'esperimento da parte sua di una serie di opere che certificavano il possesso ultraventennale e, dunque,

l'intervenuta usucapione in suo favore.

LASTRICI SOLARI

Il lastrico solare è tecnicamente il piano orizzontale di copertura dell'edificio, anche noto come "tetto piano", che dal tetto comunemente conosciuto si differenzia dal punto di vista costruttivo poiché quest'ultimo è invece composto da elementi inclinati e spioventi che non consentono ai condomini la fruibilità.

Detta fruibilità da parte di tutti i condomini dell'edificio - ed a prescindere dalla indefettibile funzione di copertura della quale parleremo a breve - lo porta ad essere normalmente considerato bene comune, così come peraltro prevede l'art. 1117 c.c. anche dopo la Riforma, con la conseguenza che alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso concorrono tutti i condomini in proporzione alla loro quota di partecipazione al Condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c., anche quelli le cui unità immobiliari non godano direttamente della copertura.

Lo stesso art. 1117 c.c., però, ci dice anche che detta presunzione di condominalità del bene lastrico viene meno nel caso sussista un titolo contrario, come ad esempio, su tutti, un atto notarile di compravendita immobiliare in forza del quale in quell'edificio il lastrico solare appartenga, in tutto od in parte, in proprietà esclusiva ad un condomino.

Il legislatore, quindi, ammette la possibilità che esista un lastrico solare che appartenga in proprietà ad un singolo condomino anziché all'intero Condominio; il caso più frequente è quello del proprietario dell'unità immobiliare posta al piano attico dell'edificio. Conseguenza ovvia sarebbe quella per cui le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico spettino soltanto al proprietario esclusivo, ma così

non è, perché, a questo punto, asurge a fattore di primaria importanza la funzione di copertura che il lastrico stesso svolge nei confronti di tutte quelle unità immobiliari che sono poste al di sotto di esso; attenzione al di sotto di esso, cioè sulla colonna degli appartamenti immediatamente sottostanti al lastrico e per i quali esso costituisce copertura totale o parziale.

Soltanto i proprietari degli appartamenti in colonna, infatti, saranno chiamati a partecipare alle spese, da ripartirsi insieme al proprietario del lastrico stesso secondo il criterio speciale dell'art. 1126 c.c. (1/3 al proprietario, 2/3 ai condomini della colonna).

Cass. Sent. 6/7/2022 n. 21440

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio - ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali - ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressioni di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni.

*Avvocato, Consigliere ARPE



I B&B tra prospettive e normative

FRANCESCO GRANATO*

La crisi economica intermittente e le sempre più ridotte opportunità di lavoro, a fronte degli indici di disoccupazione degli immobili ed al crescente costo della loro manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quest'ultima, a sua volta, largamente imprevedibile allorquando generata da fattori normativi sopravvenuti come la direttiva europea "case green", pongono molti proprietari immobiliari di fronte alla necessità di accrescere la redditività della propria casa di abitazione specie quando una gran parte di essa resti eventualmente inutilizzata per ridotte esigenze familiari. Lo stesso, ovviamente, vale quando si disponga di immobili abitativi totalmente liberi e che risulta antieconomico dare in locazione "tradizionale" ad un canone mensile non sempre pro-

porzionato ai costi sostenuti per acquistarli e mantenerli.

In tale scenario, a partire dagli anni 80/90, ma ancor più in occasione del Giubileo del 2000 e successivamente, l'intraprendenza dei proprietari di unità abitative poste in città/località di particolare interesse turistico ha dato luogo all'affermarsi di una nuova forma di impiego degli immobili, definita con un efficace inglesismo *bed and breakfast* (letto e colazione) destinato a soddisfare esigenze di breve dimora, non residenziali; si tratta di soddisfare utenti/clienti che necessitano di immobili, ovviamente arredati, e di servizi agiuntivi quali colazione, pulizia giornaliera delle stanze, cambio di biancheria periodica, riscaldamento e acqua corrente calda/fredda, servizi che il proprietario si organizza a fornire diretta-

mente o, comunque, a livello familiare.

Si è, così, venuto a delineare un rapporto concedente/cliente caratterizzato dall'abbinamento di servizi complementari estranei al contratto di locazione (art.1571) ma riconducibili ad altre forme contrattuali come la somministrazione (art.1559 cod. civ.) di beni e servizi funzionali all'abitare.

Ancora negli anni '80, nel regime della legge 17 maggio 1983 n. 217 (legge quadro per il turismo), tra le strutture recettive non risultavano, però, ufficialmente ricompresi, in Italia, gli odierni *bed and breakfast*, bensì solo i tradizionali "affittacamere" descritti come "*strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e,*

eventualmente, servizi complementari". Di detti affittacamere, ravvisandone la caratteristica imprenditoriale, una successiva legge (n.203/1995) ha disposto l'assoggettamento dei titolari alla contribuzione previdenziale.

La riforma della legislazione nazionale del turismo di cui alla legge 135/2001, dopo avere riconosciuto l'apporto dei soggetti privati per la promozione e lo sviluppo dell'offerta turistica, ha posto le basi per un decreto (DPCM 13 settembre 2002) contenente a) le terminologie omogenee e lo standard minimo dei servizi di informazione e di accoglienza ai turisti; b) l'individuazione delle tipologie di imprese turistiche operanti nel settore e delle attività di accoglienza non convenzionale; c) i requisiti e gli standard minimi delle attività di accoglienza non convenzionale.

È stato, infine, il D.lgs 23 maggio 2011 n. 79 (Codice del turismo) che, nel catalogare le diverse prestazioni extra alberghiere autorizzabili sul territorio nazionale, ha finalmente provveduto a rendere una - apparentemente chiara - definizione dei *bed and breakfast*, descritti come *"... strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi"* (art.12, n. 3).

I *bed and breakfast* hanno, a ben vedere, secondo le singole normative regionali cui si rimanda (causa la competenza residuale ex art. 117 Cost.), caratteristiche sostanziali e formali delle quali è necessario tener conto quando si decide di dare al proprio immobile una destinazione diversa dal normale contratto di locazione, doven-

dosi innanzitutto valutare se sussistano, oltre alla convenienza, le condizioni e le caratteristiche per assolvere, e come, al dettato normative che le disciplina o se, piuttosto, debba restarsi nell'ambito della locazione ordinaria (art. 1571c.c.) oppure della locazione turistica (art. 53 codice del turismo) ovvero in quello del, tuttora non abolito, affittacamere (art. 12 n. 2).

A voler rimanere infatti nell'ambito di un ordinario rapporto di locazione è da tener conto, comunque, che il nostro ordinamento consente, in caso di locazione con finalità turistiche in qualunque luogo ubicate, di derogare alla durata minima stabilita in quattro anni per le locazioni ordinarie (legge 431/98) ma impone contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero.

Giova di seguito riportare, sinteticamente, alcune schematiche informazioni sull'argomento.

I requisiti del Bed and Breakfast a carattere non imprenditoriale:

- possesso di tutti i requisiti urbanistico edilizi ed igienico sanitari prescritti per le abitazioni
- fornitura alloggio e prima colazione
- proprietario residente (anche in immobile vicino alla struttura, ma comunque reperibile)
- spazi comuni condivisi con il proprietario residente
- conduzione ed organizzazione familiare a carattere non imprenditoriale
- chiusura dell'attività per almeno tre mesi nell'anno, anche non consecutivi
- camere e letti entro i limiti delle leggi regionali (di norma 3/6 camere per circa 6/12 posti letto, vedi leggi regionali)

Gli adempimenti amministrativi:

- *rispetto di standard e requisiti minimi previsti dalle norme locali*
 - *deposito di SCIA presso il Comune nel quale è ubicato l'alloggio*
 - *ottenimento per via telematica ed esposizione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) di cui alla legge n.191/2023*
 - *prezzi comunicati all'ente indicato dalla Regione ed esposti all'interno della struttura*
 - *tenuta del registro dell'ospite e invio generalità al portale della Polizia, entro 48 ore dal suo arrivo (art. 19 del D.L. 119/2018)*
 - *rilascio ricevuta corrispettivi*
 - *requisiti professionali di cui all'articolo 71, comma 6, del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno)*
 - *dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti ed di estintori portatili (decreto anticipi)*
 - *Solo in caso di gestione imprenditoriale: requisiti di sicurezza degli impianti, partita Iva e iscrizione Camera Commercio*
 - Gli adempimenti verso l'Amministrazione Condominiale:***
 - *Richiesta di autorizzazione dell'assemblea condominiale solo se l'utilizzo dell'alloggio per bed and breakfast o affittacamere risulta espressamente vietato dal regolamento contrattuale*
 - *Nessun vincolo in caso di divieto contenuto in regolamenti condominiali approvati a maggioranza dei condomini*
 - *Nessuna dichiarazione degli ospiti ai fini dell'inserimento nell'anagrafe condominiale*
 - *Eventuale permesso per apposizione targa esterna e citofono dedicato su muro condominiale/prospetto.*
- *Avvocato, Vicepresidente Vicario Federproprietà*



Le normative fondamentali a livello nazionale:

1. Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo);
2. art. 13-ter Decreto-Legge 18 ottobre 2023 n. 145 (Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili) convertito con modificazioni dalla L. 15 dicembre 2023, n. 191;

LE NORMATIVE REGIONALI:

(n.b.: le competenze in materia di turismo sono state trasferite alle regioni con il D.Lgs. n. 112/1998)

Abruzzo

Legge Regionale 15 febbraio 2023, n. 10 “Disciplina del sistema turistico regionale”;

Basilicata

Legge regionale 4 giugno 2008, n. 8 “Disciplina dell’attività di Bed & Breakfast”

Calabria

Legge Regionale 7 agosto 2018, n. 34 “ Norme sulla classificazione delle strutture ricettive extralberghiere”;

Campania

Legge Regionale 10 maggio 2001, n. 5 “Disciplina dell’attività di Bed and Breakfast”;

Emilia Romagna

Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 “Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità”;

Friuli Venezia Giulia

Legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21 “Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell’attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive”;

Lazio

Regolamento regionale 28 giugno 2023 n. 5 “Modifica al regolamento regionale 7 agosto 2015, n. 8 (Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) e successive modifiche”;

Liguria

Legge regionale 6 febbraio 2024, n. 1 “Testo unico in materia di strutture turistiche ricettive e di locazioni brevi”;

Lombardia

Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio Lombardo”;

Marche

Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9 “Testo unico delle norme regionali in materia di turismo”;

Molise

Legge Regionale 12 luglio 2002, n. 13 “Norme in materia di attività ricettiva alla produzione di servizi per l’ospitalità - ‘Bed & Breakfast”;

Sicilia

Legge Regionale 23 dicembre 2000, n. 32 “Disposizioni per l’attuazione del POR 2000-2006 e di riordino dei regimi di aiuto alle imprese”;

Toscana

Legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 “Testo unico del sistema turistico regionale”;

Piemonte

Legge regionale 3 agosto 2017 n. 13 “Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”

Puglia

Legge Regionale 7 agosto 2013, n. 27 “Disciplina dell’attività ricettiva di Bed and Breakfast (B&B)”;

Sardegna

Legge Regionale 28 luglio 2017 n. 16 “Norme in materia di turismo”;

Trentino Alto Adige

Provincia Autonoma di Trento

Legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 “Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica”;

Provincia Autonoma di Bolzano

Legge provinciale 11 maggio 1995, n. 12 “Disciplina delle attività ricettive”;

Umbria

Legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 “Legislazione turistica regionale”;

Valle d’Aosta

Legge regionale 29 maggio 1996, n. 11 “Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”;

Veneto

Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto”.

Imputazioni dei costi in capo al singolo condomino: nuove sentenze e vecchi errori

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO*

La recente sentenza del Tribunale di Milano (Trib. Mi., sez. XIII civ., 3 giugno 2024, n. 5653, dott.ssa Zuffada) rappresenta una pronuncia su una questione frequentissima nella gestione dei contributi condominiali.

Il Tribunale di Milano, infatti, ha affrontato un caso in cui un condomino ha impugnato una delibera assembleare che approvava il consuntivo di gestione e autorizzava l'amministratore a imputare i costi per «avvalersi dell'assistenza di un legale di fiducia nell'interazione con il condomino». La sentenza ha dichiarato nulla questa delibera, richiamando principi giuridici consolidati che limitano i poteri dell'assemblea.

In particolare, il Tribunale ha precisato che l'assemblea non può attribuire unilateralmente a un singolo condomino spese individuali, come ad esempio il compenso professionale di un avvocato, senza un esplicito riconoscimento di debito o senza una decisione unanime dell'assemblea. Il Tribunale ha precisato che «le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni» e che «esula quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, al singolo condomino una determinata spesa pretesamente individuale».

La sentenza del Tribunale di Milano si inserisce in conformità agli orientamenti della Corte di Cassazione. In particolare la sentenza n. 10929 del 2011 ha chiarito che l'assemblea condominiale non può stabilire interessi di mora o penali a carico dei condomini morosi senza un regolamento contrattuale approvato all'unanimità. La Corte, in tal sede, aveva affermato che «non rientra nei poteri dell'assemblea, deliberando a maggioranza, stabilire interessi moratori a carico dei condomini nel ritardo dei pagamenti delle quote condominiali, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un regolamento contrattuale, approvato all'unanimità».

Anche la sentenza della Corte di Cassazione n. 10196 del 2013 ha confermato questo principio, stabilendo che una delibera che impone interessi moratori senza il consenso unanime è nulla e non può essere sanata. La Corte, con tale ultima sentenza, ha ribadito che «tale nullità inficia e travolge le successive delibere nella parte in cui, nel ripartire gli oneri di gestione tra i consorziati in relazione ad ogni singolo anno, applicano il medesimo tasso di mora del 20%».

Un errore frequente degli amministratori di condominio è l'addebito al singolo condomino delle spese per solleciti legali senza alcun supporto giuridico. Questo problema è già stato evidenziato in vari articoli su questa rivista (vedi il numero di novembre 2019), che sottolineano come tali pratiche

portino alla nullità delle delibere.

Ad esempio, una sentenza del Tribunale di Milano del 2020 ha dichiarato nulla una delibera che addebitava al condomino spese stragiudiziali non documentate. Il giudice ha ribadito che tali addebiti non possono essere imposti unilateralmente senza un riconoscimento di debito o una decisione unanime dell'assemblea, affermando che «l'assemblea è carente di potere» per tali imputazioni e che la delibera è «affetta da nullità».

Le recenti sentenze, compresa quella del Tribunale di Milano del 2024, ribadiscono l'importanza di rispettare i limiti dei poteri assembleari nella gestione condominiale. Gli amministratori devono evitare di imporre spese legali o interessi di mora senza il consenso unanime dei condomini. Questo principio non solo garantisce la legittimità delle delibere, ma protegge anche i diritti dei singoli condomini.

La sentenza del Tribunale di Milano del 2024 rappresenta un importante ed ulteriore monito per gli amministratori di condominio e i proprietari di immobili. La gestione dei contributi condominiali e degli interessi di mora deve avvenire nel rispetto delle norme giuridiche e dei diritti individuali dei condomini. Le delibere assembleari che tentano di imporre sanzioni economiche senza unanimità sono nulle e possono portare a contenziosi legali.

*Avvocati, Federproprietà Milano



L'amministratore inadempiente ai suoi doveri risponde anche in forza dell'art. 40 del codice penale

LEONARDO LASTEI*

Con la recente sentenza n. 683 del 21.03.2024, il Tribunale di Nocera Inferiore ha introdotto un criterio del tutto innovativo nella valutazione della condotta di un amministratore di condominio che non aveva correttamente adempiuto i propri doveri, richiamando, a fondamento delle responsabilità del medesimo, il disposto dell'art. 40, comma 2, del codice penale, che recita *"non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo"*.

Questa la vicenda processuale: un condominio agiva in giudizio contro l'amministratore, al quale venivano imputati una serie di inadempimenti relativi agli obblighi su di lui gravanti nello

svolgimento del mandato, quali il non aver mai aperto un conto corrente intestato al condominio, non essersi mai attivato per la riscossione dei crediti dei condomini morosi, nonché il non aver provveduto al regolare pagamento della fornitura del gas condominiale, sino all'avvenuto distacco della stessa da parte dell'impresa erogatrice del servizio.

Il condominio chiedeva quindi di per procedere alla revoca giudiziale del mandato a suo tempo conferito all'amministratore, conformemente agli artt. 1129 e 1130 del codice civile.

Il Tribunale di Nocera Inferiore accoglieva la domanda e, conseguentemente, condan-

nava il professionista a pagare una somma pari agli interessi di mora maturati a causa dei pagamenti irregolari della fornitura, nonché alle spese sostenute dal condominio per riattivare la fornitura del gas.

Fino a qui nulla di nuovo se non fosse che, nello stabilire un'ulteriore condanna a corrispondere una somma, determinata forfettariamente, volta a risarcire il condominio per la violazione degli obblighi gravanti in capo all'amministratore stesso, quale mandatario del condominio, il Tribunale abbia fondato la propria decisione sulla fattispecie penale di cui all'art. 40 c.p..

Punto di partenza della motivazione è la disciplina dettata dagli artt. 1129 c.c. e 1130 c.c.,



che contengono l'analisi dei poteri e degli obblighi che gravano in capo agli amministratori di condominio.

Nella fattispecie, l'amministratore – scrive il tribunale – "... aveva i seguenti obblighi: a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

La violazione (di tali) doveri – conclude -ha portato alla revoca".

Nel secondo passaggio della motivazione, il giudice si richiama alla disciplina del mandato, di cui all'art. 1710 c.c., dal momento che l'amministratore altro non è che un mandatario del condominio e in tale veste è tenuto a rappresentare e tutelare gli interessi dei condomini.

Infatti, ai sensi della norma richiamata, "*il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia; ma se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore. Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato*".

Ciò significa che l'amministratore, nello svolgimento del mandato, deve adottare un comportamento particolarmente accorto e diligente, volto a tutelare gli interessi dei condomini.

In caso invece di comportamento omissivo e inadempiente, lo stesso potrà essere chiamato

a rispondere dei danni occorsi nei confronti del condominio, a causa della sua condotta inerte nonché gravemente omissiva.

Ed è a questo punto che il tribunale si richiama all'art. 40, cpv., c. p. in una duplice direzione: da un lato introduce il concetto di responsabilità omissiva, dall'altro quello di "posizione di garanzia" che grava in capo ad un determinato soggetto, in forza del ruolo dallo stesso rivestito in un determinato ambito.

L'amministratore avrebbe quindi posto in essere una violazione dell'obbligo di garanzia che grava in capo al mandatario, in quanto soggetto tenuto non solo ad adempiere agli obblighi discendenti dalla nomina condominiale, ma anche a fare tutto quanto in suo potere per evitare il verificarsi di danni in capo al condominio.

L'art. 1710 c. c. infatti – scrive il giudice – "... al suo primo comma, afferma che il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Diligenza del buon padre di famiglia, significa eseguire il mandato con l'accortezza, prudenza, perizia e solerzia di un uomo normale e bene ordinato.

In caso contrario, dei danni che dalla negligenza o imperizia i condomini abbiano avuto, come è accaduto nella controversia in esame, egli sarà ritenuto responsabile".

Il singolare ed innovativo richiamo alla norma penale compare poi conclusivamente nel dispositivo, laddove il tribunale dichiara di accogliere la domanda di inadempimento dei doveri in esecuzione del mandato ex artt. 1129, 1130 c.c., "... per aver (l'amministratore) mancato di impedire gli eventi di cui egli aveva l'obbligo giuridico di impedire".

*Avvocato, Consulente ARPE

Sanatoria edilizia e Direttiva Green UE



Sabato 1° Giugno si è svolto il Convegno Nazionale di FEDERPROPRIETÀ presso il prestigioso NH Hotel di Torino, c. Vittorio 104, con ospiti istituzionali quali i Presidenti di vari Ordini Professionali (Ingegneri, Architetti, Geometri), il Presidente della Commissione Edilizia del Comune di Torino Toni LEDDA nonché Relatori e Amministratori vari.

Il Convegno è stato apprezzato da un pubblico numerosissimo che ha gradito l'estrema attualità dei temi trattati: il primo, illustrato dall'Arch. Federico MUSUMECI, è stato la nuova Sanatoria edilizia da pochi giorni varata dal Governo al fine di regolarizzare tutte le difformità interne delle unità immobiliari e che riguarderà, si stima, oltre il 70 % degli immobili censiti.

Altrettanta attualità è stato il secondo argomento con il quale ci si confronterà nei prossimi anni e cioè l'attuazione della Direttiva Green approvata ad aprile 2024 dall'Unione Europea e che obbligherà tutti gli immobili ad essere a "emissione zero" (CO2)

entro il 2050.

Prima ancora del 2050 ci sarà la tappa intermedia del 2040 entro cui saranno vietate tutte le caldaie a gas e bruciatori vari ed è del tutto evidente la portata storica di questo provvedimento che riguarderà l'efficientamento energetico tutti gli immobili del Paese.

Ne hanno parlato Matteo SALIDU, AU di Smartcondo, Leonardo POZZOLI, AD di Free Luce Gas Spa e Gianluca APOLLONI Amministratore Condomini.

La posizione di FEDERPRO-

PRIETÀ è stata quella di sempre e cioè di tutela della proprietà immobiliare e di critica costruttiva se non di opposizione verso tutti quei provvedimenti che da troppi anni "aggrediscono" la casa con un eccesso di adempimenti burocratici, un eccesso di tassazione fiscale e in assenza, ancora, di una vera e propria politica della "casa" da troppi anni annunciata ma di cui non si vede ancora una traccia.

Ha presentato il Convegno il Dott. Roberto SALERNO Presidente di Federproprietà Torino e lo ha concluso il Presidente Nazionale, l'Avv. Giovanni BARDANZELLU il quale ha ribadito linee e posizioni di FEDERPROPRIETÀ in ordine alle questioni trattate nonché quelle più salienti della casa e della proprietà immobiliare.

Il Presidente

Dott. Roberto Salerno

C/Studio SALERNO - TORINO, VIA Palmieri n.14 - tel. 0114378112



Il Direttivo torinese, da sinistra: arch. F. MUSUMECI, avv. G. BARDANZELLU Presidente Nazionale Federproprietà, A. LEDDA Presidente della 1° Commissione Edilizia Comune di Torino, dott. R. SALERNO Presidente Federproprietà Torino, dott.ssa R. CAGLIERO, avv. L. SCALISI

Affitti, cedolare secca anche per le case locate dalle società per i dipendenti

STEFANO TOLU*

Come sempre sostenuto dalla nostra associazione, la Corte di cassazione con una recente sentenza (n.12395/2024 depositata il 7 maggio 2024), boccia la lettura restrittiva adottata nel 2011 dall’Agenzia delle Entrate sulla cedolare secca per gli affitti uso abitativo. La cedolare secca quindi si può applicare anche per gli affitti stipulati con una impresa per gli appartamenti forniti ai dipendenti per uso abitativo. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza n. 12395, affermando quindi un principio di diritto e sconfessando così l’interpretazione opposta fornita dall’Agenzia delle Entrate con la circolare del 2011 n. 26/E.

Secondo la cassazione, l’esclusione dal beneficio per chi esercita attività professionale riguarda infatti unicamente il locatore e non si applica in nessun caso al conduttore.

Le regole che disciplinano la cedolare secca sugli affitti abitativi sono contenute nel Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 e successive modifiche, che ha istituito il regime di tassazione sostitutivo dell’Irpef sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili. Oltre a sostituire l’Irpef, con la cedolare secca

non sono dovute le imposte di registro e di bollo, così come le addizionali.

Sono tre le aliquote della cedolare secca:

- tassazione del 21 per cento sui contratti d’affitto a canone libero di immobili locati a fini abitativi.
- tassazione ridotta del 10 per cento per i contratti d’affitto a canone concordato.
- tassazione del 26 per cento sui contratti d’affitto di immobili locati per brevi periodi (non superiori ai 30 gg).

La Suprema corte di fatto ha quindi sentenziato che “L’Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte: di fronte alle norme tributarie, essa ed il contribuente si trovano su un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale, sia essa contenuta in circolari o risoluzioni, non costituisce mai fonte di diritto”. Conseguentemente la circolare citata “in quanto non manifesta attività normativa, essendo atto interno della stessa Amministrazione ... è inidonea ad incidere sugli elementi costitutivi del rapporto tributario”.

È stato così accolto il ricorso del proprietario di un immobile

contro le Entrate per gli avvisi di liquidazione per omesso versamento dell’imposta (e relative sanzioni), annualità 2012 e 2013, relativamente al contratto di locazione, stipulato nel 2010 con Scandinavian Airlines System (SAS), per un immobile ad uso abitativo, a Milano, destinato al legale rappresentante della società (parte conduttrice del contratto di locazione). Secondo l’agenzia delle entrate invece, il comma 6 dell’articolo 3, Dlgs n. 23 del 2011 esclude l’applicazione del regime sostitutivo di tassazione (c.d. «cedolare secca») previsto dal comma 1, a favore del locatore persona fisica che non esercita attività imprenditoriale, «alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell’esercizio di una attività d’impresa, o arti e professioni», perché in tale esclusione rientra anche l’ipotesi in cui sia il conduttore ad esercitare attività d’impresa o arti o professioni.

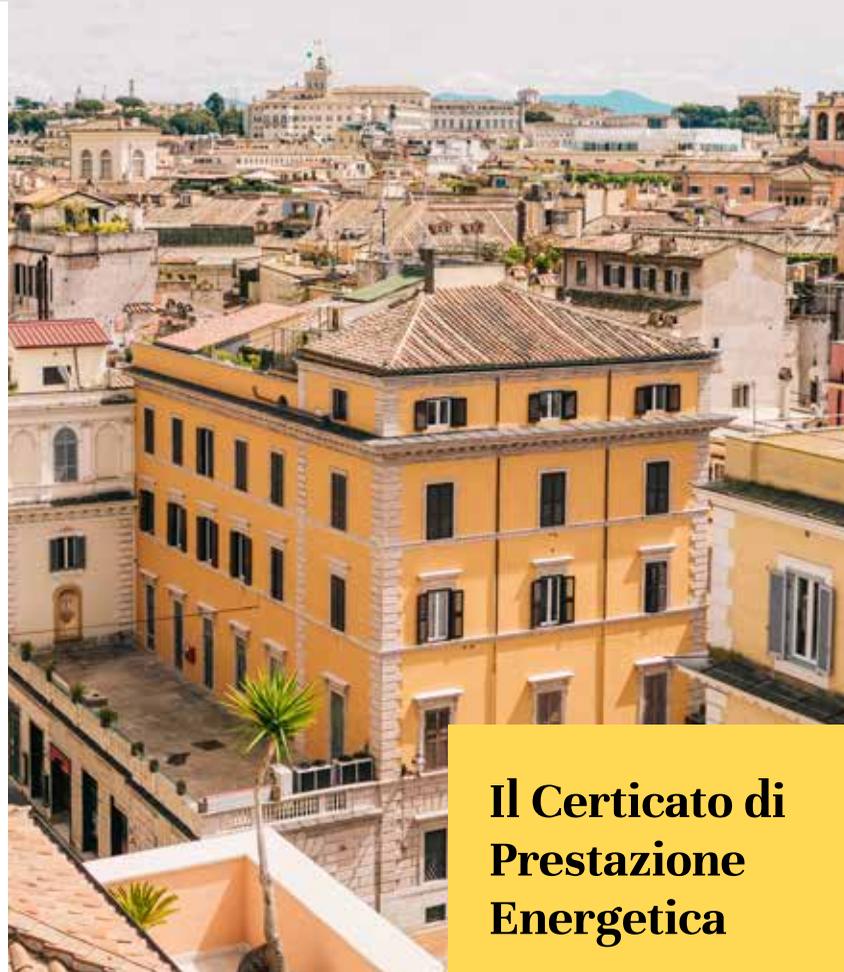
Al contrario, la Corte di cassazione con la sentenza n. 12395/2024 chiarisce che l’esclusione “deve essere riferita, esclusivamente, alle locazioni di unità immobiliari effettuate dal locatore nell’esercizio della sua attività di impresa o della sua arte/professione, restando,

invece, irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, laddove ad uso abitativo, alla attività professionale del conduttore (ad esempio, come avvenuto nel caso di specie, per esigenze di alloggio dei suoi dipendenti)”.
Depone in tal senso, prosegue la decisione, “non solo la lettera, ma anche la ratio della legge”, che non è solo quella di contrastare l’evasione fiscale, ma anche quella di facilitare il reperimento di immobili ad uso abitativo e sostenere la conservazione del patrimonio immobiliare. Ed il fatto che se ne avvantaggi anche il conduttore (per via dell’esclusione dell’imposta di registro e dell’aggiornamento del canone) “non può certo giustificare un’interpretazione dell’art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011, da cui derivi una riduzione dell’ambito applicativo della cedolare secca in danno del locatore, a cui è riservata la relativa scelta e che è il beneficiario principale di tale regime”.

La questione era stata ampiamente dibattuta in vari ricorsi presso alcune Commissioni Tributarie. La Commissione tributaria regionale dell’Umbria, con sentenza n. 257 del 9.8.2022, aveva ribadito che la normativa sulla cedolare secca per gli affitti abitativi, contrariamente a quanto affermato dall’Agenzia delle entrate con la sua circolare 26/E del 2011, non prevede alcun requisito soggettivo con riferimento al conduttore e che quindi il regime opzionale può essere scelto dal locatore anche per un contratto di locazione ad uso foresteria, in cui l’immobile sia destinato ad uso abitativo esclusivo di un dipendente della società e dei suoi familiari.

Di parere contrario la Commissione Tributaria Regionale

per il Veneto, sezione n. 7 sentenza n. 562 depositata il 21 aprile 2022 che nella sua tesi ha sostenuto la legittimità del comportamento dell’agenzia delle entrate nel negare l’applicazione della cedolare secca quando l’inquilino è una società.



In conclusione, la Cassazione ha espresso il seguente principio: “In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell’ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell’esercizio della sua attività professionale, atteso che l’esclusione di cui all’art. 3, sesto comma, d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell’esercizio di una attività d’impresa o di arti e professioni”.

**Presidente A.P.C.I. aderente a Federproprietà*

Il Certificato di Prestazione Energetica

L’Attestato di prestazione energetica, il documento che indica la quantità di energia necessaria per il fabbisogno energetico connesso ad un uso normale dell’edifici, ha subito significative modifiche. Sono state introdotte nuove classi energetiche e maggiori informazioni relative alle prestazioni energetiche complessive. L’obiettivo è che diventi un documento di ristrutturazione per guidare gli interventi di miglioramento energetico e un contenitore dati sull’intelligenza degli edifici, favorendo così una maggiore trasparenza e consapevolezza riguardo l’efficienza energetica degli immobili.

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

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 I° 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



**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:

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

 **DIMITO**
CERTIFICATO N. 1533
BS OHSAS 18001:2007

 **Q ACCREDITA**
qualityitalia
UNI EN ISO 9001:2008

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