77° ANNO

la Proprietà Edilizia

Aprile/Maggio 2021

Poste Italiane Spa Spedizione abbonamento postale 70% DCB Roma

Rivista bimestrale di aggiornamento e approfondimento TECNICO-GIURIDICO

ARPE ASSOCIAZIONE ROMANA PROPRIETÀ EDILIZIA | FEDERPROPRIETÀ Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

L'amministratore e l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale
Pag. 08

Il "luogo" della riunione di condominio: in praesentia o (anche) da remoto?
Pag. 14

Agevolazioni fiscali per gli edifici: le attuali misure a confronto
Pag. 30

RESINE INDUSTRIALI srl

resine@tiscali.it
www.resine.it

IL PRODOTTO GIUSTO PER OGNI LAVORO

IMPERMEABILIZZAZIONI TERRAZZE CONDOMINIALI
INTERVENTI SENZA DEMOLIZIONE

Chiamaci subito!

06.71356277

Via di Torre S. Anastasia, 67 - Roma

Bentley SOA

CAT.	OG 1	OG 3	OG 11	OS 7	OS8	OS28
CLASS.	IV-BIS	III	II	II	II	III

ISO 14001

SOMMARIO

Aprile/Maggio 2021

EDITORIALE
Una nuova rivista *in progress*, strumento di lavoro per la ripartenza 04
Giovanni Bardanzellu

Massimo Anderson un uomo in piedi 06

L'amministratore e l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale 08
Alessandro Caneba

Cedolare Secca e conduttore non persona fisica 10
Giorgio Caputo

GIURISPRUDENZA 12

Il "luogo" della riunione di condominio: in praesentia o (anche) da remoto? 14
Alberto Celeste

Il verbale di assemblea di condominio alla luce delle ultime novità 18
Giuseppe Magno

Sull'interesse all'impugnazione del rendiconto condominiale 20
Francesca Pizzagalli, Nicola Maggio

La Corte di Cassazione torna a parlare di esenzione Imu 21
Katia di Adamo

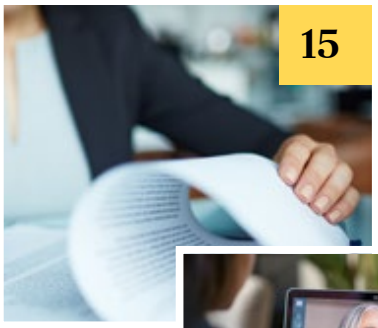
Le c.d. "grandi locazioni" 22
Romana Sermoneta

Energia da fonti rinnovabili: nuove opportunità per il condominio 24
Francesco Granato

Patrimoniale all'orizzonte 26
Riccardo Pedrizzi

Agevolazioni fiscali per gli edifici: le attuali misure a confronto 31
Elena Allegrini

Il miglioramento del patrimonio edilizio nel PNRR 36
Paolo Clemente



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

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

Editoriale

UNA NUOVA RIVISTA *IN PROGRESS*, STRUMENTO DI LAVORO PER LA RIPARTENZA

GIOVANNI BARDANZELLU

V. Presidente Vicario ARPE

Dopo un anno di navigazione a vista e di incognite profonde che hanno sconvolto le nostre vite, la nave Italia sembra aver trovato la rotta giusta per uscire da questo incubo. La campagna di vaccinazione prosegue a buon ritmo e i progetti del governo Draghi sono già da alcuni giorni sui tavoli che contano a Bruxelles. Nel giro di poche settimane arriveranno le prime tranche di aiuti del Recovery Fund e l'estate 2021 potrebbe davvero essere il momento di svolta, per la nostra salute e per le nostre attività che in questi 14 mesi di pandemia hanno subìto trasformazioni importanti.

Abbiamo cambiato il modo di rapportarci col prossimo (pensiamo alla mascherina, diventata la nuova cintura di sicurezza per la condivisione di spazi e incontri) o allo smart working, che ha modificato forse per sempre la nostra idea di luogo di lavoro; si è creato nelle famiglie, soprattutto in quelle appena formate, uno stato di paure ed incertezze nel futuro che hanno portato, tra l'altro, a 30.000 nascite in meno nel periodo marzo 2020 - marzo 2021.

Tanto che lo stesso Presidente Draghi, al quale confermiamo appieno la nostra stima e fiducia, si è sentito in dovere, all'atto della presentazione in Parlamento del Piano nazionale di ripresa e resilienza, di lanciare un vero e proprio monito, ricordando che c'è in gioco "il destino del nostro Paese ed il suo ruolo nella comunità internazionale" e che, quindi, eventuali ritardi, inefficienze, "miopi visioni di parte anteposte al bene comune, peseranno direttamente sulle nostre vite", soprattutto su quelle dei nostri figli e nipoti.

Anche per chi come noi si occupa della proprietà immobiliare è stato un anno di sconvolgimenti. La crisi economica generale ha inciso sulla vita di proprietari e conduttori di case ed uffici, privati e/o società piccole e grandi. Le drammatiche sofferenze vissute da aziende e famiglie hanno prodotto danni economici e patrimoniali come non era mai successo dalla seconda guerra mondiale. Due milioni di famiglie che rientrano nella "povertà assoluta", un anno senza precedenti per l'economia. Con un crollo della spesa per consumi delle famiglie del 10,9%, secondo i dati dell'ISTAT, il più rilevante mai registrato negli 25 anni della serie storica. Lo stesso per il potere d'acquisto, meno 2,6%, il calo maggiore dal 2012. Propensione al risparmio al 15,8%, doppia dal 2019. E indebitamento pubblico aumentato di oltre cinque volte fino al record di 156,9 miliardi.

Chi paga un mutuo o un affitto, chi concede in locazione un immobile per trarne reddito per sé o per i propri soci sa bene di quali drammi sto parlando. Chi amministra un condominio ha dovuto fare i conti con richieste e problemi di straordinaria difficoltà. La legislazione in materia

di locazioni ed in materia condominiale è stata messa a dura prova e si è dovuta misurare con dinamiche e ritardi che nessuno di noi avrebbe potuto mai mettere in conto a inizio 2020.

Fra il 2016 ed il 2020, ovvero in cinque anni, la TARI (Tassa dei rifiuti) è aumentata mediamente del 2,4%.

Oggi la luce in fondo al tunnel appare finalmente vicina, stiamo entrando in una fase nuova, di ripresa e resilienza, per dirla con il governo di solidarietà nazionale.

Ci è sembrato allora il momento giusto per rinnovare la nostra Rivista, convinti che anche il nostro caro Massimo Anderson sarebbe stato d'accordo sulla scelta dei tempi.

Lui che "La Proprietà Edilizia" ha amato e curato nei minimi dettagli per tanti anni, persuaso com'era – e come lo siamo noi tutti - che rappresenti un indispensabile momento di aggiornamento, di analisi e di approfondimento su temi e problemi legati alla proprietà ed all'amministrazione di un bene di prima necessità qual è la casa, conquistata spesso con i sacrifici di una vita, tanto da renderne la proprietà sacra.

È questo il sentiero sul quale già da questo numero continueremo a camminare, provando ad accentuare il taglio di "servizio" che una rivista di settore a nostro modo di vedere non può non avere. Crediamo in un giornale-strumento di lavoro per chi possiede una casa, per chi la gestisce, per chi amministra condominii, per chi, in sostanza, è chiamato ogni giorno a tutelare gli interessi dei proprietari di casa, che possa offrire loro analisi e spiegazioni ragionate sulle novità legislative, tecniche e fiscali, commenti autorevoli su quei punti di diritto troppe volte dati per scontati e "passati in giudicato" nella nostra memoria e che invece cambiano e si evolvono ad una velocità troppe volte sottovalutata. Insomma, una Rivista più tecnica e meno politica, che contenga tutto il necessario corredo per venire incontro alle legittime aspettative dei nostri associati e che, per ciò stesso, speriamo sia da "usare", oltreché da leggere.

Alcune novità le noterete subito, altre seguiranno nei numeri a venire. Siamo un cantiere aperto, un po' come questo Paese alle prese con la ripartenza. Aperto anche alle vostre idee, agli spunti di chi usa la Rivista per lavorare. Un giornale che vorremmo più condiviso e partecipato, più "in progress", dove lettori ed estensori possano collaborare nell'interesse comune.

Ed a questi lettori, nostri associati, continuiamo a rivolgerci per assicurarli che continueremo ad impegnarci, se possibile con ancora più forza, per evitare il perpetuarsi dei provvedimenti penalizzanti la proprietà immobiliare che purtroppo ancora oggi, pur in una situazione di drammatica emergenza della quale certamente anche i proprietari di case soffrono e che ha stravolto la vita e l'attività di lavoro di tutti, rimangono imperturbabilmente nell'agenda governativa e parlamentare.

Grazie anche alle nostre ripetute e ferme prese di posizione, manifestate con ogni mezzo alle istituzioni politiche, negli ultimi tempi:

· si è evitata - almeno per il momento – la patrimoniale sulla casa;

· si è modificato il provvedimento sul blocco degli sfratti, che di per sé è uno strumento antiquato e delegittimato - tanto che fu eliminato dal ministro Lupi senza che nulla di drammatico sia accaduto - e che resta comunque una assurda iniquità, che impedisce al proprietario munito di legittimo titolo giudiziario di rientrare in possesso della casa e protegge incredibilmente quei furbetti che, pur non pagando il canone, possono continuare ad occupare la casa presa in affitto, ma che, con la recente modifica, libera almeno quei provvedimenti emessi per morosità antecedente allo svilupparsi della pandemia da Covid-19; ma non possiamo certo ritenerci soddisfatti per il permanere di un provvedimento che resta comunque un premio ai furbetti senza neppure tener conto che la maggior parte dei locatori sono pensionati o famiglie monoreddito che hanno nell'affitto una fondamentale fonte di sostentamento;

· si è introdotta l'esenzione fiscale a beneficio del locatore per i canoni non riscossi a partire dalla notifica della intimazione di sfratto o dell'ingiunzione di pagamento e ciò anche relativamente ai contratti stipulati prima del 2020; inoltre, per le imposte versate è riconosciuto un credito d'imposta pari all'importo non riscosso.

In questo modo, attenti a veder muovere le foglie e ad ascoltare ogni rumore, continuiamo nel mandato affidatoci.

Ad maiora!

Massimo Anderson un uomo in piedi

Caro Direttore,

questa volta, però, non sei tu Massimo, il direttore della "nostra" rivista, dopo decenni che l'hai guidata, composta e "creata" nei contenuti, nella grafica, nell'impaginazione, persino nella scelta della gradazione dei colori ("Francesco questo azzurro dei caratteri deve essere più sfumato e delicato" gli sentivi dire al suo più fidato, più assiduo, più vicino, più affezionato collaboratore).

Te ne sei andato senza nemmeno un saluto da parte dei tuoi amici e ci sei stato portato via dalla bufera epidemica creata da un virus arrivato da lontano e che ai nostri giorni ha rappresentato la realizzazione di quella profezia del "pericolo giallo", del quale fin dalla tua giovinezza avevi paventato la pericolosità.

"La Proprietà edilizia" questa testata che rappresenta migliaia di proprietari di immobili in fondo è stata per un lungo periodo della tua vita la tua voce e il tuo pensiero, l'espressione del tuo bagaglio culturale, sulla cui linea editoriale avevi chiamato a collaborare parlamentari di ogni schieramento politico, persino di contrapposti orientamenti (da Maurizio Gasparri, FI, a Stefano Fassina, Leu, da Mauro Maria Marino, Italia Viva, a Fabio Rampelli, Fdi, a Alessandro Pagano della Lega, tanto per citarne solo qualcuno) coinvolgendo anche molti uomini di cultura che scrivono per le più importanti testate giornalistiche.

In particolare in Federproprietà, che presiedevi con competenza ed entusiasmo, che avevi fatto diventare la principale organizzazione dei piccoli proprietari di case, che avevi diffuso su tutto il territorio nazionale e presentato nelle Commissioni parlamentari, avevi portato il tuo impegno che veniva da lontano, avendo diretto una miriade di testate giornalistiche, che avevano fatto crescere politicamente e culturalmente intere generazioni di giovani negli anni sessanta e settanta del secolo scorso.

Eri fermamente convinto che la difesa della proprietà privata, in generale, della casa, in particolare, rappresentasse il fondamento delle libertà personali di ciascuno di noi per questo la difesa dei piccoli proprietari, che rappresentano l'85% del popolo italiano, ritenevi non si potesse limitare agli aspetti strettamente "sindacali" e "rivendicazionistici", ma investisse i grandi temi della libertà e della democrazia.

In questa battaglia eri sostenuto dal grande patrimonio del pensiero cattolico, senza mai essere però un clericale "codino". Il tuo, se posso usare un'espressione molto cara a te ed a chi scrive, era un "cattolicesimo ghibellino" dalla schiena diritta e mai ossequioso alle ingerenze della Chiesa nella vita politica. In particolare di questo patrimonio avevi sposato la concezione della società costituita da corpi intermedi, essendo fortemente convinto che, passata la sbornia ideologica che aveva avvelenato il XX secolo, sia la persona che le formazioni sociali in cui essa si sviluppa, prima fra tutte la famiglia, hanno diritti che sono anteriori alle leggi positive ed allo Stato, che deve semplicemente prenderne atto, riconoscerli e garantirli in base al cosiddetto "principio di sussidiarietà", altro caposaldo della dottrina sociale cattolica, in base al quale l'intervento dello Stato nella vita personale, familiare e sociale non può essere né assoluto, né illimitato, né giustificato quando oltrepassi il limite del rispetto dei diritti, delle libertà e delle finalità naturali delle persone e delle comunità umane (i cosiddetti corpi intermedi della società appunto), mentre tale intervento è necessario ed auspicabile ogniqualvolta singoli e gruppi non siano in grado, da soli, di esercitare i propri diritti e di raggiungere i propri obiettivi.

Proprio per questa tua convinzione credevi fortemente nel ruolo importante e fondamentale di Federproprietà, corpo sociale al servizio dei piccoli proprietari di case, che sono diventati tali dopo enormi sacrifici, lavorando sodo, risparmiando e spesso rinunciando a tanti beni spesso essenziali e non solo voluttari.

Noi due ci siamo ritrovati in Federproprietà dopo oltre trent'anni di lontananza ed ancora oggi non ricordo come, perché ed in quale occasione sia avvenuto il nostro riavvicinamento. Forse perché non ci eravamo mai lasciati culturalmente e spiritualmente. Insieme abbiamo ripreso il percorso che è durato oltre un decennio con il medesimo entusiasmo di tanti anni fa, ma attualizzando antiche battaglie alla luce di quei valori che non tramontano mai, convinti che oggi servono impegno e cultura, fede ed esperienza, preparazione e studio, se si vuole contribuire alla rinascita del nostro Paese nel solco della Tradizione e per il futuro dei nostri figli e dei nostri nipoti.

Riccardo Pedrizzi

LAURENTI HRS
SPECIALIZZATO IN EDILIZIA

La ristrutturazione migliore,

CON IL SISTEMA PIÙ ADATTO

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

SPECIALIZZATI IN EDILIZIA TRADIZIONALE E MEDIANTE FUNI

Per i soci ARPE **consulenza gratuita di un nostro professionista**

Per i tuoi lavori
approfitta SUBITO

CESSIONE DEL CREDITO
SCONTO IN FATTURA

Chiamaci subito
393.9368257

Via Luigi Bombicci, 30
335.6682839

laurentihrs@me.com
www.laurentihrs.it

L'amministratore e l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale

ALESSANDRO CANEBA*

L'amministratore di un Condominio *per effetto* dell'art. 1130 comma 6° codice civile *è obbligato a* mantenere ed aggiornare l'anagrafe condominiale.

"…6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili"

In tal senso l'amministratore procede alla variazione dei dati *in forma scritta entro* 60 giorni *dalla comunicazione degli stessi.*

Eventuali mancanze o incompetenze *in materia di* comunicazioni di dati*, vincola* l'amministratore *in termini di tenuta del Registro previa raccomandata, a* sollecitare il condomino *per l'invio degli stessi, ritenendolo responsabile in caso di reiterate omissioni.*

Ciascun condomino è tenuto a comunicare all'amministratore la variazione di tutti i dati da iscrivere nel Registro dell'anagrafe condominiale.

La mancata collaborazione *consente all'amministratore del* Condominio *di* richiedere *informazioni agli* eredi o di procedere, *per inerzia degli stessi, a procedere alle richieste di informazioni agli uffici competenti.*

Decesso del condomino: cosa deve fare l'amministratore

Se un condomino muore *e la propria scomparsa non viene denunciata dagli eredi, l'*amministratore *ha comunque* l'obbligo *di* individuare *gli stessi.*

Gli eredi del defunto*, infatti, hanno* obbligo di depositare la dichiarazione di successione, *provvedendo al* pagamento *dell*'imposta di successione.

L'obbligo di comunicazione *decorre entro* 12 mesi dall'apertura della successione *che coincide con la data della* scomparsa del condomino *adempiendo alle relative comunicazioni di voltura catastale e presso la conservatoria del registro*

L'amministratore*, pertanto, per poter aggiornare il* Registro dell'anagrafe condominiale *potrebbe effettuare ricerche presso l'*Ufficio Catastale *e la Conservatoria del registro per verificare i nuovi* proprietari dell'immobile *sito nello stabile condominiale.*

In particolare, se gli eredi *non comunicano la* propria identità *a seguito di decesso del condomino, l'*amministratore *dovrà effettuare una* visura agli uffici del Territorio *per ottenere la documentazione relativa.*

Tale documentazione attesta la titolarità dell'immobile ovvero consente di accertarsi se un determinato individuo vanti un titolo reale su in immobili o sullo stesso gravino ipoteche ed altre garanzie reali.

Morte dell'amministratore di condominio:

*In caso di decesso dell'*amministratore di Condominio, *occorrerà far riferimento* all'art.1722 del c.c. *ai sensi e per effetti del*

quale, la morte, interdizione o inabilitazione *del* mandante *estingue il* mandato ricevuto.

Art. 1722. (Cause di estinzione).

Il mandato si estingue:

1) per la scadenza del termine o per il compimento, da parte del mandatario, dell'affare per il quale è stato conferito;

2) per revoca da parte del mandante;

3) per rinunzia del mandatario;

4) per la morte, l'interdizione o l'inabilitazione del mandante o del mandatario. Tuttavia il mandato che ha per oggetto il compimento di atti relativi all'esercizio di un'impresa non si estingue, se l'esercizio dell'impresa è continuato, salvo il diritto di recesso delle parti o degli eredi.

Tale mandato *non avendo ad oggetto l'*esercizio di attività di impresa *si estingue soltanto alla* morte del mandatario.

Con la morte del mandatario *e l'estinzione del rapporto con esso costituito, la* sostituzione dell'amministratore *dev'essere* gestita *per iniziativa del* singolo condomino ex art.66 del disp.att.cc.

Ciascun condomino *ha* facoltà *di* convocare l'assemblea *per* chiedere *la* nomina di un nuovo amministratore *e per ottenere dagli eredi del defunto tutta la documentazione per l'aggiornamento del Registro dell'anagrafe del Condominio.*

L'unica soluzione necessaria da assumere, al di là del dolore per la perdita del rappresentante legale, è la convocazione *di* un'assemblea *al fine di nominare, immediatamente, un* sostituto.

L'estinzione o perdita di un condomino o dell'amministratore di condominio *deve per forza di cose risultare per effetto di aggiornamenti dei dati, nell'apposito* Registro dell'Anagrafe Condominiale.

**Dottore commercialista, consulente A.R.P.E.*

CALENDARIO MODELLI 730 PER IL 2021

- **Dal 30 aprile fino al 30 settembre** i contribuenti potranno trovare, ma solo in modalità visualizzazione, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, la propria dichiarazione precompilata;
- **dal 14 maggio fino al 30 settembre** i contribuenti potranno eventualmente modificare e trasmettere la dichiarazione precompilata.

Riguardo alla tempistica della trasmissione restano confermate le date e le modalità dello scorso anno. Pertanto i termini di trasmissione all'Agenzia delle Entrate del modello sono i seguenti:

- **15 giugno 2021**, per le dichiarazioni presentate dal contribuente al CAF/professionista o al sostituto entro il 31 maggio 2021;
- **29 giugno 2021**, per le dichiarazioni presentate dal contribuente al CAF/professionista o al sostituto dal 1° al 20 giugno 2021;
- **23 luglio 2021**, per le dichiarazioni presentate dal contribuente al CAF/professionista o al sostituto dal 21 giugno al 15 luglio 2021;
- 15 settembre 2020, per le dichiarazioni presentate dal contribuente al CAF/professionista o al sostituto dal 16 luglio al 31 agosto 2021;
- 30 settembre 2020, per le dichiarazioni presentate dal contribuente al CAF/professionista o al sostituto dal 1° al 30 settembre 2021.

Restano inoltre confermate al:

- **25 ottobre 2021**, la data ultima di presentazione, da parte del contribuente, al CAF/professionista, della dichiarazione integrativa;
- **10 novembre 2021**, la data ultima di trasmissione all'Agenzia delle Entrate, da parte del CAF/professionista, della dichiarazione integrativa.

Cedolare Secca e conduttore non persona fisica

GIORGIO CAPUTO*

È ormai noto che dal 2011 con l'introduzione dell'art.3 del d.lgs. 14/03/2011, n. 23 , le persone fisiche che possiedono immobili e li concedono in locazione per uso abitativo possono scegliere tra due modalità di tassazione:

1) la tassazione ordinaria;

2) la tassazione c.d. a "*cedolare secca".*

La cedolare secca, dal 2011, permette al locatore, nella maggior parte dei casi, di ottenere un sensibile risparmio d'imposta in quanto sostituisce, alla progressività delle aliquote della tassazione ordinaria IRPEF e delle addizionali regionali e comunali, un'aliquota fissa del 21% o del 10%. Inoltre, in caso di opzione per la cedolare non sono dovute le imposte di registro e di bollo.

Considerando che l'aliquota minima IRPEF è pari al 23% (massima al 43%) e che, invece, l'aliquota ordinaria della cedolare secca è pari al 21% (ridotta per alcune tipologie di locazioni al 10%), il locatore ha o può avere, in linea di massima, una convenienza ad applicare quest'ultima sui propri contratti di locazione.

Per usufruire della tassazione agevolata della "cedolare secca" vi sono dei requisiti soggettivi e oggettivi chiaramente individuati dal legislatore fiscale all'art. 3 del d.lgs. 14/03/2011, n. 23 introduttivo della normativa, ed in particolare:

1) *dal punto di vista soggettivo, la facoltà di avvalersi del regime sostitutivo della "cedolare secca" è riservata al locatore persona fisica, proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile;*

2) *dal punto di vista oggettivo, invece, l'applicazione della "cedolare secca" è consentita esclusivamente per i contratti di locazione aventi ad oggetto unità immobiliari "ad uso abitativo" e "relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione".*

Il legislatore si è preoccupato di specificare, che la "cedolare secca" non si applica "alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni".

In tale contesto, e successivamente con la Circolare n. 26/E del 01/06/2011, e poi anche nelle FAQ (risposte alle domande più frequenti) pubblicate sul sito internet dell'ADE, è stato reso noto l'indirizzo interpretativo dell'Erario secondo il quale, il regime fiscale agevolato della "cedolare secca" non troverebbe applicazione ai contratti di locazione abitativi stipulati con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

L'ADE si riferisce in particolare alle c.d. "foresterie", cioè quei contratti, frequentemente utilizzati nella prassi, in cui il locatario dell'immobile ad uso abitativo è una società che stipula un contratto di locazione per ospitarvi i propri dipendenti. Secondo l'interpretazione dell'Erario, infatti, sarebbero esclusi dal campo di applicazione della "*cedolare secca" "i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo*, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti".

La Giustizia Tributaria, negli ultimi anni si è espressa con numerose sentenze censurando l'operato dell'ADE in tema di applicabilità o meno del regime opzionale della "cedolare secca" proprio nei i casi in cui il conduttore sia una persona giuridica che

affitti , però, l'immobile per finalità abitative di propri dipendenti.

Infatti, secondo i Giudici, in primo luogo, la locuzione "effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni", si riferisce esclusivamente alle qualità soggettive che deve avere il locatore e non il conduttore, (in tal senso CTP di Milano N.3529 del 17/04/2015, CTP Reggio Emilia n.470 del 04/11/2014, CTR Lombardia N.754 del 27/02/2017, CTP di Pavia N.222 del 07/06/2018, CTP di Bari N.825 del 05/04/2019).

Da ultimo, tale consolidato orientamento giurisprudenziale è stato ribadito anche dalla CTR del Lazio che con la Sentenza N.1425 del 11/03/2021, ha rigettato integralmente l'appello dell'ADE, sottolineando che il comportamento dell'Agenzia basato sulla scorta di una propria Circolare, non avente – ovviamente – forza di legge, ha fornito un'interpretazione distorta dell'art.3 del D. Lgs. n.23 del 2011. Infatti ad avviso del Giudicante, l'agevolazione prevista dalla norma richiamata si deve correttamente riconoscere a chi concede l'immobile in locazione, cioè al locatore/proprietario che esercita l'opzione per il regime sostitutivo della "cedolare secca" e non certo al conduttore mero soggetto passivo del rapporto.

In estrema sintesi, l'orientamento univoco dei Giudici tributari, ribadisce nel merito che la facoltà di optare per la tassazione dei canoni di locazione con "cedolare secca", spetta unicamente alle persone fisiche, ossia a i privati che stipulano contratti di locazione, quando l'immobile locato abbia una destinazione catastale ad uso abitativo e sia effettivamente adibita a tale uso da parte del conduttore. Inoltre, viene ribadito, in maniera inequivocabile che non sussiste il secondo requisito "aggiunto" dalla Circolare N.21/E come affermato dall'Amministrazione Finanziaria, con cui si stabilisce che anche il conduttore dovrebbe essere un privato, non esercente attività di impresa, arte o professione.

I Giudici sono chiarissimi sul punto, tale ulteriore condizione è illegittima in quanto non prevista dalla norma, l'interpretazione dell'ADE nella menzionata Circolare N.21/E, non può avere alcuna efficacia nei confronti dei contribuenti e tantomeno nei confronti dei Giudici, in quanto tale strumento è un mero atto interno di indirizzo operativo, non può essere equiparato ad una fonte normativa quale è invece l'art.3 del D. Lgs. N.23 del 2011.

Riteniamo a questo punto urgente ed improcrastinabile che l'Agenzia delle Entrate, anziché rimanere arroccata sulla sua posizione, riveda il suo originale orientamento.

**Dottore commercialista, consulente A.R.P.E.*

CORAZZA
PRONTO INTERVENTO FOGNATURE
by CMS SERVIZI
da 50 anni al servizio di Roma

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

SCEGLI IL TUO PACCHETTO

Pronto intervento
10% DI SCONTO per un anno

Manutenzione ordinaria
con canal-jet e sanificazione

Videoispezione
e pianificazione interventi

Manutenzione annuale
in abbonamento

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

Prenota subito la visita gratuita di un nostro consulente
06.88643166
www.corazzafognatureroma.it
dal lunedì al venerdì,
dalle 8.00 alle 16.00

Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura di GIOVANNI BARDANZELLU

È inammissibile per carenza di interesse l'impugnazione di una delibera con la quale l'assemblea abbia semplicemente approvato un progetto per l'esecuzione di lavori su un bene comune.

È questo il parere espresso dalla Sez. V del Tribunale Civile di Roma (Giudice dott. Miccio) con la recente sentenza n. 6379 del 15 aprile 2021 con la quale ha risolto una controversia condominiale piuttosto frequente nella prassi.

Il Giudice è stato chiamato a statuire sulla domanda proposta da alcuni condomini che intendevano annullare una delibera con la quale l'assemblea aveva approvato un progetto esecutivo di lavori inerente l'ampliamento della capienza dell'autorimessa condominiale.

Nella specie, il Condominio aveva fatto sviluppare da un tecnico di sua fiducia un progetto per aumentare la capienza dell'autorimessa da n. 54 autovetture – destinazione originaria del bene - a n. 74, richiedendo ed ottenendo preventivamente il parere favorevole di conformità dei Vigili del Fuoco.

La delibera aveva incontrato l'opposizione di alcuni condomini , i quali deducevano riassuntivamente, per quanto qui interessa, che: (i) il regolamento contrattuale prevedeva n. 54 posti auto e, dunque, sarebbe stato necessario modificarlo con deliberazione unanime dei condomini; (ii) trattandosi di spesa straordinaria, non v'era la maggioranza legale prevista dall'art. 1136, II comma, c.c. per assumere la delibera; (iii) l'aumento del numero delle vetture costituiva un'innovazione e richiedeva le apposite maggioranze, non raggiunte; (iv) aumentando il numero di vetture sarebbe stato necessario assumere del personale e, dunque, con la delibera di approvazione del progetto era stata indirettamente approvata la costituzione di un rapporto di lavoro, argomento che non era neppure all'ordine del giorno.

Il Condominio, debitamente costituitosi in giudizio, contestava la domanda ed il Tribunale, all'esito dell'istruttoria, dichiarava l'inammissibilità della stessa, ritenendo i condomini attori carenti di un interesse giuridicamente rilevante.

Ed infatti, il Tribunale, sulla scorta di un orientamento già espresso dalla Corte di Cassazione, afferma che, per evitare che la propria azione legale sia dichiarata inammissibile, il condomino impugnante deve provare che, a seguito della decisione assunta durante la riunione, abbia subito effettivamente un pregiudizio economico o, per essere più precisi, "la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale" (si veda Cass. sent. n. 6128/2017).

Di conseguenza, trattandosi, nel caso di specie, di contestare una decisione assembleare meramente programmatica, preparatoria ed interlocutoria, cioè priva di effetti giuridici per i condomini, la stessa non è suscettibile di impugnazione, in quanto il provvedimento dell'assemblea non genera diritti o doveri in capo ai singoli proprietari.

Diversamente, per essere impugnata, la delibera avrebbe dovuto contenere l'approvazione definitiva dei lavori, la commissione del relativo appalto, i costi e la ripartizione di questi tra i vari condomini; e ciò anche per valutare se ci si trovi davanti ad una delibera di ordinaria o di straordinaria amministrazione, circostanza che solo un progetto appaltato permette di conoscere.

La sentenza di condanna a cessare un'attività contraria al regolamento di Condominio esercitata all'interno di un immobile è opponibile anche a colui che subentri nella detenzione quale nuovo conduttore continuando ad esercitare, sotto altra denominazione, la medesima attività.

È questo il principio di diritto processuale espresso nell'ord. n. 29131 del 18/12/2020, con la quale la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso proposto dal nuovo conduttore dell'immobile all'interno del quale continuava ad essere esercitata l'attività di "scambio di coppie" espressamente vietata dal regolamento.

Lamentava il conduttore che l'accertamento con-

tenuto nella sentenza a lui opposta non avrebbe potuto assumere alcun valore giuridico non essendo egli mai stato parte in quel giudizio. La Suprema Corte, oltre a smentire l'assunto del ricorrente, ha incentrato la propria decisione sulla circostanza che l'attività vietata, della quale era stata imposta la cessazione sia dal Tribunale che dalla Corte d'Appello, continuasse ad essere esercitata all'interno dell'immobile e ciò indipendentemente dal relativo conduttore, la cui mancata partecipazione al giudizio diveniva per ciò stesso del tutto irrilevante.

La revoca dell'amministratore nominato dal Tribunale deliberata dall'assemblea di un Condominio nel corso dell'incarico al medesimo conferito, non comporta alcuna condanna al risarcimento del danno.

Con la recentissima sentenza n. 11717, pubblicata il 5 maggio 2021, la Corte di Cassazione si è interessata di una particolare questione che, con una certa frequenza, i condomini e l'amministratore si trovano ad affrontare: la diversità esistente fra l'amministratore nominato dall'assemblea e l'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno dei condomini, ovvero dell'amministratore revocato o dimissionario, quando l'assemblea non vi provveda.

Il caso esaminato dalla Suprema Corte ha riguardato la decisione dell'assemblea di un Condominio di revocare l'incarico all'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria durante lo svolgimento delle attività per le quali egli era stato nominato; cioè, in sostanza, recedendo dal rapporto che lega l'ente di gestione (in qualità di mandante) all'amministratore (in qualità di mandatario) ai sensi degli artt. 1703 e ss. c.c.

L'amministratore revocato si è rivolto all'autorità giudiziaria sostenendo che il suo incarico durasse un anno e richiedendo il compenso appunto per tale intero periodo, oltre al risarcimento dei danni – dovuti a causa della privazione dei compensi a lui spettanti – lamentati in conseguenza dell'anticipata revoca dell'incarico.

Le doglianze dell'amministratore, accolte dal Tribunale di Messina, ma, sul punto, riformate dalla Corte d'Appello della stessa città, sono incentrate sul combinato disposto degli artt. 1129 e 1725 c.c. e possono sintetizzarsi nel fatto che gli obblighi dell'amministratore nominato dall'assemblea siano gli stessi di quello nominato dall'autorità giudiziaria e ciò sarebbe dimostrato dal contenuto dell'art. 1129 c.c. che, sempre a dire del ricorrente, non pone distinzioni tra le due figure; le sole differenze sarebbero, al più, da individuarsi nella fonte e nel procedimento della loro designazione. Pertanto, se l'incarico all'amministratore di Condominio, anche in assenza di giusta causa, viene revocato dall'assemblea prima della scadenza annuale del mandato allo stesso conferito, il Condominio, ai sensi dell'art. 1725 c.c., è chiamato al risarcimento dei danni subiti dall'amministratore revocato e ciò indifferentemente se questi sia stato nominato dall'assemblea, ovvero dall'autorità giudiziaria.

Ma la Suprema Corte è stata di diverso avviso e, ribaltando il ragionamento giuridico sopra esposto, ha ritenuto i motivi del ricorso dell'amministratore revocato in parte inammissibili ed in parte infondati. L'amministratore nominato dall'assemblea e quello nominato dal Tribunale sono due figure distinte e non equiparabili, perché, pur instaurando con i condomini un rapporto di mandato che li obbliga a rendere il conto del loro operato soltanto all'assemblea, completamente diverso è il presupposto della loro nomina: il primo è titolare di un ufficio di diritto privato, esercita i poteri conferitigli sia dalla legge, sia dal mandato collettivo dei condomini ed il suo incarico è caratterizzato dall'aspetto fiduciario che impronta il rapporto che ne scaturisce; la nomina dell'amministratore giudiziario, invece, trova ragione nell'esigenza di ovviare all'inerzia del Condominio od alla sua incapacità di nominare un amministratore di sua fiducia ed è finalizzata al mero compimento dell'atto o dell'attività non compiuta e necessaria per la corretta gestione dell'ente medesimo, cosicchè la durata del suo ufficio è ad esso correlata e cessa quando vengono meno le ragioni che hanno fondato la relativa nomina, come ad esempio, nel caso di specie, quando cioè l'assemblea riesca a nominare un amministratore di sua fiducia e revochi quello giudiziario dall'incarico ricevuto.

Considerata, quindi, l'assoluta diversità di natura tra le due figure, non possono applicarsi le stesse esigenze di tutela, cosicchè per l'amministratore giudiziario non è necessario il pedissequo ricorso alle norme disciplinanti il mandato, ivi compreso quella di cui all'art. 1725 c.c.. Egli, pertanto, non può fare affidamento sul termine di un anno (eventualmente prorogabile per altro uguale periodo) previsto dall'art. 1129 c.c., come limite minimo di durata del suo incarico, in quanto quel termine deve, invece, intendersi come limite massimo per lo svolgimento dell'incarico stesso, entro il quale egli deve assolvere alle incombenze che ne hanno funzionalmente giustificato la nomina.

Il "luogo" della riunione di condominio: in praesentia o (anche) da remoto?

ALBERTO CELESTE*

Uno degli argomenti più dibattuti durante la particolare situazione nazionale dovuta alla pandemia da coronavirus è sicuramente quello relativo alla possibilità di tenere assemblee condominiali da remoto.

La telenovela si è conclusa con l'approvazione della legge 13 ottobre 2020, n. 126, la quale, convertendo con modificazioni il decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, ha dato cittadinanza nel nostro ordinamento all'assemblea condominiale "in modalità di videoconferenza" mediante apposita piattaforma.

È, quindi, opportuno fare di queste ultime necessità …. virtù, nel senso di prendere spunto da tale crisi (sanitaria ed economica) per approntare modalità di svolgimento delle assemblee condominiali più "confortevoli", sempre nel rispetto della legge, approfittando anche dello sviluppo delle moderne tecnologie.

Al fine di perimetrare l'istituto di nuovo conio, preliminarmente, va delineata la cornice di riferimento normativo, prendendo le mosse dal codice civile del 1942, con le modifiche apportate dalla legge di riforma del 2013, e quella della legislazione emergenziale stratificata nei vari decreti-legge.

Orbene, il comma 3 dell'art. 66 disp. att. c.c. novellato dalla legge n. 220/2020 - entrata in vigore il 18 giugno 2013 - rispetto al vecchio testo che era silente sul punto, menziona il "luogo della riunione" tra gli aspetti contenutistici dell'avviso di convocazione, ma continua a non offrire alcuna indicazione al riguardo.

Pertanto, nel silenzio della legge - nelle società per azioni, l'art. 2363 c.c. prescrive, invece, che l'assemblea sia convocata "nel Comune dove ha sede la società, se lo statuto non dispone diversamente" - e, in difetto di disposizioni specifiche del regolamento di condominio sul punto, la relativa determinazione è ancora oggi rimessa alla discrezionalità dell'amministratore, secondo il buon senso e criteri di opportunità.

Allo stato attuale, tra le pronunce di legittimità si rinviene solo la remota Cass. 26 giugno 1958, n. 2284 (non massimata), circa la sala della sede di un partito politico, purché sufficientemente ampia, non potendosi pensare a pregiudiziali politiche, mentre le scarse pronunce di merito attengono al regime precedente (v., soprattutto, Trib. Imperia 20 marzo 2000, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 1081; sul versante dottrinale, si consenta il rinvio a Celeste, *Luogo e data dell'assemblea di condominio,* in questa *Rivista* 2007, fasc. 3, p. 43 ss.).

Si può, tuttavia, ragionevolmente convenire che, nella scelta della sede della riunione dell'assemblea condominiale, l'amministratore incontri due limiti.

Il primo limite è di carattere "territoriale", nel senso che la predetta riunione deve comunque avvenire entro il confine della città dove si trova l'edificio condominiale e non in un Comune diverso (specie quando il condominio sia costituito da soggetti residenti).

Soltanto quando le assemblee riguardano condominii siti in località di villeggiatura, sem-

bra opportuno che le riunioni si svolgano *in loco,* ossia negli stessi luoghi dove si trascorrono le ferie e nei periodi di vacanza nei quali sussiste il maggior numero di condomini (si pensi ad un'assemblea convocata a ferragosto in località di mare o durante le festività natalizie per soggiorni montani).

A meno che la totalità dei frequentatori, o quantomeno la maggioranza - salva la prova che la scelta del luogo sottenda l'intento specifico discriminatorio di rendere impossibile la partecipazione all'assemblea di un determinato condomino - abbia la residenza in un dato Comune (si pensi ad una seconda casa in Abruzzo vicino ad una grande città come Roma).

In quest'ottica, risulta pienamente condivisibile il convincimento di un magistrato siculo (v. Trib. Sciacca 18 ottobre 2007, in *Immobili & diritto*, 2008, fasc. 5, 42), secondo il quale va considerata legittima la convocazione dell'assemblea condominiale fuori del Comune di ubicazione dell'edificio, sito in zona di villeggiatura e costituito da non residenti per oltre la metà, in quanto ciò agevola la partecipazione alla formazione della volontà collegiale, corrispondendo, così, alle obiettive esigenze ed agli interessi della maggioranza dei condomini.

Il secondo limite è di carattere "oggettivo", e concerne l'idoneità intrinseca del luogo delle riunioni sotto il profilo ambientale, nel senso che il posto scelto deve offrire affidamento per la partecipazione potenziale di tutti i condomini - può svolgersi in un locale destinato *ad hoc* per le riunioni oppure avente altre destinazioni purché, ad esempio, non si tratti di un locale insalubre o troppo angusto in modo da non contenere comodamente tutti i partecipanti - e per l'ordinato svolgimento della discussione, anche sotto il profilo della riservatezza (si pensi alla sala sita nella vicina parrocchia, all'appartamento messo a disposizione da un condomino, all'ufficio dell'amministratore, e non, ad esempio, in una località difficilmente raggiungibile).

Fin qui la normativa codicistica, come emendata dalla Riforma del 2013, per cui vediamo ora cosa stabiliva la legislazione c.d. emergenziale.

La soluzione appariva *tranchant* nella c.d. fase 1 - ossia quella temporanea del picco della pandemia - laddove si vietavano "le manifestazioni o iniziative … e ogni forma di riunione … in luogo privato" (v., ad esempio, il decreto-legge n. 6/2020 per le c.d. zone rosse e l'art. 1, comma 1, lett. *c,* del d.p.c.m. 1° marzo 2020), e si inibivano, altresì, spostamenti tra Comuni, se non per comprovate esigenze di lavoro, salute o urgente necessità, tra quali non potevano annoverarsi le riunioni condominiali.

Nella c.d. fase 2, va, innanzitutto, evidenziato che la decretazione d'urgenza non si è occupata specificatamente della materia condominiale, e non si sa se questo è frutto di una consapevole presa di posizione, atteso che, riguardo ad analoghe forme di svolgimento assembleari, il legislatore ha ritenuto, invece, di intervenire.

Si fa riferimento, nello specifico, all'art. 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. cura Italia) - convertito, senza modificazioni sul punto, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 - il quale ha stabilito che, con l'avviso di convocazione delle assemblee che si terranno entro il 31 luglio 2020, o entro la data fino alla quale è in vigore lo stato di emergenza connesso all'insorgenza dell'epidemia da Covid-19, relative a società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società

Nullità e annullabilità delle deliberazioni in materia di ripartizione delle spese condominiali

Con la recentissima sentenza n. 9839 del 14/04/2021, le Sezioni Unite della Cassazione hanno nuovamente statuito sulla configurazione della nullità e della annullabilità delle deliberazioni assembleari che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento contrattuale, rivisitando i criteri già espressi in precedenti pronunce.
Nel prossimo numero di questa Rivista pubblicheremo un ampio commento alla sentenza.

cooperative, mutue assicuratrici, associazioni e fondazioni, si possono prevedere, anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'espressione del voto in via elettronica o per corrispondenza e l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione, oppure anche "lo svolgimento esclusivo dell'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza la necessità che si trovino nel medesimo luogo", ove previsti, il presidente, il segretario o il notaio (per le società a responsabilità limitata, si è, altresì, consentito addirittura che l'espressione del voto possa avvenire mediante consultazione scritta o per consenso espresso per iscritto).

In proposito, il Consiglio notarile di Milano aveva correttamente osservato - con rilievi esportabili *in toto* anche nell'àmbito condominiale - che nessuna disposizione di legge impone espressamente la compresenza "fisica" degli intervenuti in uno stesso luogo: i termini "partecipazione", "intervento", "presenza", adoperati dagli artt. 2368 c.c. e da altre norme (sia codicistiche che della legislazione speciale), non selezionano alcuna particolare modalità di partecipazione, di intervento o di presenza.

Anzi, tali espressioni dovevano essere lette in senso ampio, come comprensive della fattispecie in esame - alla quale le citate disposizioni si applicavano, dunque, in via diretta e non analogica - in forza dei canoni di interpretazione estensiva (all'interno dello spazio individuato dalla lettera della legge), teleologica (cioè in rapporto alla finalità perseguita, ossia consentire il dibattito e la votazione simultanei) ed evolutiva (che imponeva di tener conto di ciò di cui non poteva tener conto il legislatore storico del codice civile del 1942).

Ma anche a non voler seguire la tesi dell'interpretazione estensiva, la giurisprudenza si era mostrata sempre sensibile a quella analogica, per evidente identità di *ratio,* ogni qual volta si trattava di applicare norme e principi societari nella materia condominiale (v., tra l'altro, con riferimento all'art. 2377 c.c.).

Per il resto, cadute le preclusioni correlate allo spostamento, prima, tra Comuni e, poi, tra Regioni, rimane ancora il divieto di assembramenti o, detto in altri termini, l'obbligo del c.d. distanziamento sociale, il che milita sempre di più a recepire l'iniziale suggerimento, in generale, di "adottare, in tutti i casi possibili, nello svolgimento delle riunioni, modalità di collegamento da remoto" (v. art. 1, lett. *q,* del d.p.c.m. 8 marzo 2020).

Escludendo la modalità per corrispondenza, che non assicura la contestualità della discussione e la simultaneità della votazione, non sembrano sussistere, sul versante prettamente "giuridico", ostacoli ad una partecipazione "virtuale" ed un'espressione di voto che, ai fini probatori, può essere oggetto di registrazione, da allegare al verbale *ex* art. 1136, comma 7, c.c. redatto dal presidente/moderatore della riunione da remoto.

Altre sono, ovviamente, le difficoltà sotto il profilo "operativo" - collegamento alla rete, capienza della linea, possesso di dispositivi idonei, intervento a distanza, ecc. - attese le imprescindibili necessità di assicurare l'identificazione dei partecipanti, l'effettivo dibattito assembleare, il confronto dialettico e paritario delle varie opinioni, la trasparente e ponderata manifestazione della volontà di ciascuno, e quant'altro.

Tuttavia, sicuramente i nuo-

vi mezzi di telecomunicazioni risolveranno queste problematiche "tecniche", sicché, pure per il futuro non legato all'epidemia da Covid-19, la videoconferenza - anche nella forma "mista", ossia per chi vuole *in praesentia* e per chi lo desidera da remoto - ora sdoganata dal patrio legislatore, con i dovuti accorgimenti del caso, potrà soddisfare quel metodo collegiale e quel principio maggioritario che costituiscono l'essenza dell'assemblea condominiale e delle meditate delibere in essa adottate.

In questa prospettiva, già la Riforma del 2013, disciplinando nel nuovo art. 71-*ter* disp. att. c.c. il sito *internet* del condominio, aveva anticipato (inconsapevolmente) questa contingente situazione critica, consentendo (implicitamente) le riunioni "virtuali" sugli argomenti posti preventivamente all'ordine del giorno nell'avviso di convocazione, ma discussi e votati, "in diretta", nello stesso contesto spazio-temporale.

Circa le conseguenze correlate all'errato luogo di svolgimento dell'assemblea, consta una sola pronuncia dei giudici di Piazza Cavour (v. Cass. 22 dicembre 1999, n. 14461, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 501), ad avviso dei quali deve considerarsi "nulla" la delibera adottata se la convocazione non indica il luogo di riunione: nella specie, si era ritenuta congrua la motivazione del giudice di merito sull'assoluta incertezza del luogo non indicato nell'avviso di convocazione, ma la soluzione non convince perché i condomini conoscevano ove solitamente si svolgevano le assemblee e, peraltro, vi avevano partecipato anche coloro che avevano proposto impugnazione (diverso, ovviamente, il caso in cui, in forza dell'espressa indicazione contenuta nel regolamento - si pensi all'*ex* alloggio del portiere - si renda inutile la specificazione del luogo).

Ad ogni buon conto, si è dell'opinione per cui eventuali difetti relativi alla regolare costituzione/svolgimento dell'assemblea in videoconferenza siano da correlare all'*iter* formativo della maggioranza assembleare, e non all'eccedenza delle competenze dell'organo gestorio, sicché l'eventuale vizio della conseguente delibera debba essere inquadrato nell'alveo della "annullabilità" *ex* art. 1137 c.c.

** Magistrato, Sostituto Procuratore Generale presso la Corte di Cassazione*

Il verbale di assemblea di condominio alla luce delle ultime novità

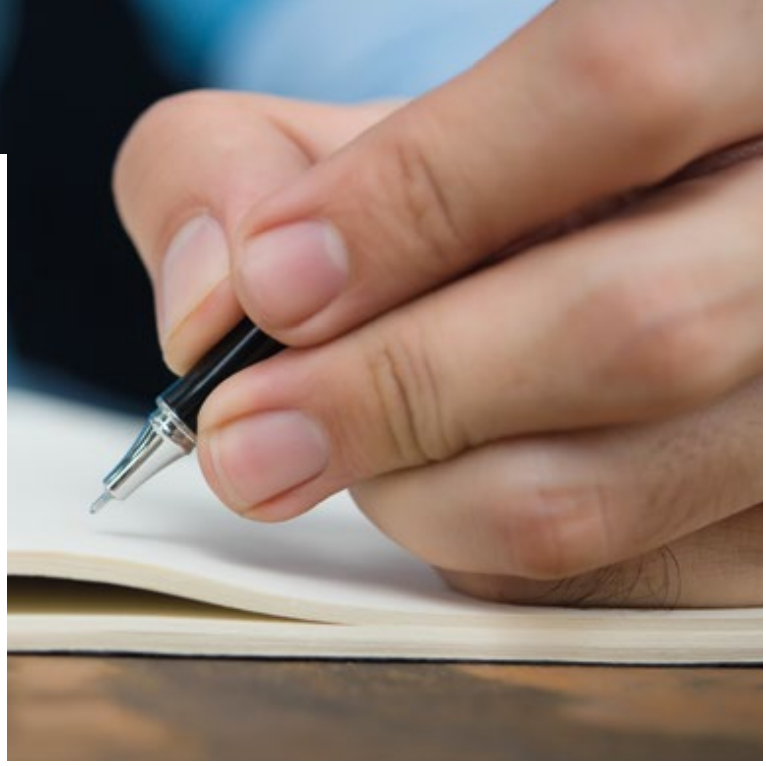
GIUSEPPE MAGNO*

La mancata sottoscrizione del verbale assembleare da parte del Presidente e del segretario, così come altri vizi connessi alla nomina o alla revoca degli stessi, precedentemente all'introduzione del VI° comma dell'art.66 Disp. Att. Cod. Civ. da parte della legge n. 159/2020 di conversione del D.L. 125/2020, non ne inficiava la validità, poiché si trattava di mere irregolarità formali. Ciò era stato ribadito anche da una recente sentenza del Tribunale di Roma, n. 17028/2020, pronunciata il 30 novembre 2020. La decisione, che si riallacciava a vari pronunciamenti della Suprema Corte, impone di operare una serie di riflessioni in tema di verbale assembleare alla luce delle recenti novità introdotte dal legislatore con la modifica dell'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ. in ordine allo svolgimento delle riunioni condominiali in videoconferenza. Tra i primi incombenti dell'assemblea, una volta che la stessa si sia riunita in videoconferenza, è quello della nomina del Presidente e del segretario. In realtà nessuna norma codicistica prevedeva, in precedenza, espressamente queste due figure, diversamente da quanto accade nel diritto societario, ma esse si reputavano comunque opportune per l'ordinata gestione della riunione condominiale. Il Presidente ed il segretario, infatti, svolgono un ruolo importante per l'ordinato svolgimento dell'assemblea e per la redazione del relativo verbale. Tuttavia la loro nomina non era obbligatoriamente prevista nel codice civile e, di conseguenza, la loro mancanza non inficiava la validità della riunione assembleare e delle deliberazioni ivi assunte. Questa era sempre stata la posizione assunta dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. civ., sez. II, 29 ottobre 1973, n. 2812; Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1980 n. 4615; Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1987, n. 5709) fino a quella più recente, richiamata dal Tribunale di Roma, nel quale per esempio si legge che «nella disciplina del condominio antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012 (…) non esisteva alcuna prescrizione legale che imponesse la nomina del presidente dell'assemblea (…); né tale obbligo poteva desumersi per implicito dall'obbligo di redazione del processo verbale delle deliberazioni. Tanto meno sussiste, prima come dopo la riforma del 2012, una disposizione di legge che prescriva (…) che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario» (Cass. civ., sez. II, 13 novembre 2009, n. 24132). Rimaneva, tuttavia, in discussione la funzione probatoria del verbale assembleare, in quanto riproducente quanto accaduto nella riunione condominiale ed il contenuto delle deliberazioni assunte dalla maggioranza dei condomini. Come osservato dalla Suprema Corte, «il verbale dell'assemblea del condominio, anche nella parte in cui indica la presenza, di persona o per delega, dei condomini, offre una prova presuntiva, di modo che spetta al condomino che impugni la deliberazione, contestando la rispondenza a verità di detta indicazione, di fornire la relativa dimostrazione» (Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1992, n. 12119). Esso, quindi, costituiva, fino a prova contraria, la riproduzione in forma scritta della volontà assembleare e delle deliberazioni da questa approvate. Rimaneva onere del condomino che intendesse impugnare la deliberazione dimostrare la difformità della volontà assembleare da quanto attestato nel verbale medesimo. A questo proposito la Cassazione aveva anche affer-

mato che «poiché la delibera condominiale deve risultare in forma documentale, è inammissibile la prova testimoniale volta a dimostrare una volontà assembleare difforme da quella che risulta dal verbale» (Cass. civ., sez. II, 8 marzo 1997, n. 2101). In ogni caso, perlomeno nei giudizi di impugnazione delle deliberazioni assembleari, la prova testimoniale dei condomini doveva considerarsi generalmente inammissibile per incapacità degli stessi ad assumere tale veste, essendo portatori di un evidente interesse nella causa. Di particolare difficoltà era, dunque, per i condomini che impugnavano la delibera riuscire a fornire la prova contraria in caso di verbale scritto e sottoscritto. La Suprema Corte, in una più recente sentenza n.11375/2017, richiamata nella decisione del Tribunale di Roma, argomentava che "l'effetto della sottoscrizione del verbale a opera del Presidente e del segretario della riunione è unicamente quello di imprimervi il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori"

Sotto tale profilo veniva evidenziata l'utilità di provvedere alla nomina di un Presidente e di un segretario dell'assemblea e alla compilazione e sottoscrizione da parte loro di un verbale da conservare nell'apposito registro previsto obbligatoriamente dalla legge e tenuto dall'amministratore condominiale.

Con la legge n.159/2020 di conversione del D.L. 125/2020, con la quale è stata modificata la formulazione dell'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., è stata introdotta una modifica resasi necessaria a seguito dell'introduzione del sistema di assemblea in videoconferenza e per rendere possibile lo svolgimento delle assemblee condominiali anche con modalità a distanza rimettendo alla decisione della maggioranza dei condomini, e non più all'unanimità, la scelta di avvalersi di tale soluzione organizzativa. Infatti, il III° comma dell'art.66 Disp Att. Cod. Civ. è stato integrato con la previsione "L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione ***o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.*** In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza



dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati". Se ne deduce, leggendo attentamente quando variato che l'assemblea condominiale si potrà tenere anche in modalità di videoconferenza. Continuando a leggere l'articolo in questione si evidenzia che è stato aggiunto il comma VI° che recita:**"Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale...la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione**".Tale nuovo ultimo comma della disposizione in questione stabilisce ora che il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal Presidente, debba essere trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione. Se ne deve ricavare, pertanto, che così modificata, oggi, la normativa condominiale, oltre a prevedere per la prima volta le predette figure, abbia imposto la sottoscrizione del verbale, anche se soltanto da parte del Presidente e il suo invio a tutti i condomini (invece che soltanto a quelli assenti, come avviene generalmente oggi al fine di far decorrere il termine di decadenza per l'impugnazione delle deliberazioni assembleari). Ne consegue, pertanto, come prima considerazione come ad oggi il verbale per essere valido dovrà riportare la nomina del segretario e del Presidente nonché la firma del Presidente stesso. Resta da vedere se in prosieguo si riterrà che tale norma debba essere rispettata soltanto in caso di assemblea in videoconferenza oppure, debba essere applicata analogicamente anche alle riunioni in presenza.

**Avvocato, v. Presidente ARPE*

Sull'interesse all'impugnazione del rendiconto condominiale

FRANCESCA PIZZAGALLI, NICOLA A. MAGGIO*

Non tutte le delibere condominiali che presentano vizi di natura formale e/o sostanziale sono impugnabili dal condominio assente o dissenziente.

All'esito della riforma condominiale del 2012, infatti, numerose sono state (e lo sono tutt'oggi) le impugnative aventi ad oggetto la violazione delle regolarità formali previste dall'art. 1130-*bis* cod. civ.; ai sensi del quale è previsto il contenuto (voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale, ai fondi disponibile ed alle eventuali riserve) e la composizione (registro di contabilità, riepilogo finanziario, nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti) del rendiconto condominiale.

Parimenti numerose sono state le sentenze che hanno rigettato tali impugnative perché prive di un interesse all'impugnazione da parte del singolo proprietario.

Da ultimo si richiama una recente sentenza del Tribunale di Milano (Trib. Mi., sez. XIII civ., 22 settembre 2020, n. 5607, dott. ssa Savignano) che ha rigettato la domanda per «*il difetto di interesse ad impugnare la delibera di approvazione del rendiconto e del relativo riparto*».

Nel caso di specie, l'impugnativa posta all'esame del giudice meneghino, riguardava tra le altre: «*una serie di gravi errori ed omissioni nella rendicontazione delle spese, con ripercussioni sul rendiconto preventivo relativo all'anno successivo, quali la mancanza del rendiconto condominiale, ai sensi dell'art. 1130-bis cod. civ., l'omessa indicazione dell'avvenuto pagamento o meno delle spese indicate e delle spese delle gestioni pregresse nei conguagli finali, l'incongruenza degli importi relativi alle "spese proprietà", l'omessa appostazione, in accredito o addebito, pro quota ai condomini, di somme a seguito di "smobilizzo" di fondi e di "azzeramento posizioni personali degli immobili oggetto di asta", l'omessa appostazione dei versamenti effettuati dagli aggiudicatari degli immobili oggetto di asta*».

Il Tribunale rigettava la domanda essenzialmente per due motivi (1) dal rendiconto era possibile "desumere" tutti i dati e le informazioni previsti dall'art. 1130-bis cod. civ. «*il rendiconto approvato contiene tutti gli elementi richiesti dall'art. 1130-bis cod. civ., che consentono di desumere la situazione patrimoniale del Condominio, ossia fondi disponibili, registro di contabilità con i movimenti di entrata ed in uscita, riepilogo finanziario e nota esplicativa sintetica della gestione*» e (2) la parte attrice non aveva indicato nello specifico un interesse (nel senso di pregiudizio patrimoniale patito) all'impugnazione.

Con riferimento al difetto di interesse all'impugnazione, nella parte motivazionale della sentenza il Tribunale richiama il seguente orientamento: «*In tema di condominio, per impugnare la deliberazione assembleare relativa all'approvazione del bilancio, il condominio ha l'onere di allegare e dimostrare di avere interesse all'impugnazione stessa, rappresentando e provando che l'errore contabile ha inciso negativamente sulla sua sfera giuridica-patrimoniale*» (V. App. Bari, sez. III, 18 aprile 2019, n. 973).

Ne consegue che per poter impugnare un rendiconto condominiale non è sufficiente indicare le divergenze (ovvero le violazioni) con quanto previsto dall'art. 1130-*bis* cod. civ., ma è necessario indicare nello specifico il pregiudizio economico che tali divergenze hanno causato (o causeranno) alla singola proprietà.

**Avvocati Federproprietà Milano*

La Corte di Cassazione torna a parlare di esenzione Imu

KATIA DI ADAMO*

Con l'ordinanza n. 28534 depositata il 15.12.2020 il Supremo Collegio è tornato a ribadire che, per poter beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale, è necessario che nell'immobile si realizzi la coabitazione dei coniugi.

La fattispecie oggetto di analisi riguarda due coniugi, residenti in due diversi Comuni, che si vedevano raggiunti da un avviso di accertamento Ici per l'anno 2010. La Corte di Cassazione, in merito, è tornata a ribadire che, nel caso in cui il soggetto passivo Ici sia coniugato, ai fini della spettanza delle detrazioni e riduzioni d'imposta previste per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, non è sufficiente che il coniuge abbia trasferito la residenza nel Comune nel quale l'immobile è situato, essendo altresì richiesto che nello stesso immobile si realizzi la coabitazione dei coniugi.

Il concetto che assume rilevanza fondamentale nel caso di specie è quello di "nucleo familiare" che, secondo gli ermellini, deve essere considerato unitario nel caso di coniugi non separati legalmente.

Ricordiamo che ai fini Imu per il trattamento agevolativo viene richiesto il doppio requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica ma, secondo la Suprema Corte, non basta la prova del doppio requisito per ottenere l'agevolazione giacché prevale la valutazione dell'elemento della coabitazione.

Tale interpretazione, però, suscita numerosi dubbi tenuto conto che Il riconoscimento dell'esenzione, è opportuno puntualizzarlo, non è basato sul nulla, anzi: il MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze), in occasione della Circolare n.3/DF del 18 maggio 2012, dedicata per intero all'IMU, ha precisato che, a differenza del caso in cui due coniugi risiedano in due diversi immobili all'interno dello stesso comune -per il quale non è possibile usufruire più di una esenzione come abitazione principale per la medesima unità familiare- "*il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative*".

È evidente che il MEF sia intervenuto a legittimare l'esenzione non sulla presenza di una esplicita norma bensì sull'assenza di una norma che vieti espressamente l'esenzione in questa ipotesi.

Se, invece, volessimo interpretare la norma conformemente a quanto fatto dalla Suprema Corte, per ottenere l'esenzione sarebbe necessario che tutti i soggetti che fanno parte del nucleo familiare del possessore siano residenti e dimorino effettivamente nell'immobile ma ciò comporterebbe che nell'ipotesi in cui uno dei coniugi risieda in un diverso Comune per ragioni di lavoro, permanendo il vincolo coniugale, l'esenzione non sarebbe riconosciuta.

Riteniamo, invece, che l'interpretazione di nucleo familiare dovrebbe necessariamente tenere conto dell'evoluzione sociale cui, peraltro, corrisponde il nuovo dettato normativo in tema di IMU. Il legislatore del 2011 si è evidentemente interrogato su tale evoluzione e ad essa ha tentato di dare risposta innovando rispetto alla disciplina dettata in materia di ICI vent'anni addietro.

Al netto di tutte le considerazioni sopra esposte dobbiamo rilevare che, evidentemente, l'intento della Corte di Cassazione sia stato quello di colpire i comportamenti elusivi posti in essere al fine di godere delle esenzioni concesse ma le conseguenze di una simile lettura rischiano di colpire indiscriminatamente tutti i contribuenti.

Tale interpretazione ha, infatti, indotto numerosi Comuni ad intraprendere una vasta attività di recupero attraverso l'emissione di avvisi di accertamento attribuendo per di più alla pronuncia efficacia retroattiva e giungendo così a richiedere il tributo non versato sin dall'annualità 2015.

Dato il potenziale impatto che una simile pronuncia può produrre, riteniamo quanto meno auspicabile un intervento legislativo che possa definitivamente far luce sulla questione eliminando lacune e dubbi interpretativi.

**Avvocato, consulente A.R.P.E.*

Le c.d. "grandi locazioni"

e la possibilità di prevedere al loro interno talune clausole tipiche del "Commercial Lease Agreement" statunitense

ROMANA SERMONETA*

L'art. 18 del D.L. n. 133 del 12/9/2014, convertito nella L. n. 164 dell'11/11/2014, ha aggiunto all'art. 79 della L. n. 392 del 27/7/1978 (c.d. "legge sull'equo canone"), un ulteriore comma, che consente alle parti di un contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione per il quale il canone pattuito sia superiore a € 250,000,00 annui (da qui l'espressione "grande locazione" con la quale è oggi comunemente inteso), di concordare termini e condizioni in deroga alle disposizioni previste dalla citata L. n. 392/78, con l'unico limite che il contratto non si riferisca a locale qualificato di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale.

A differenza delle locazioni tradizionali, da sempre improntate ad un *favor* per il conduttore, le "grandi locazioni" rispondono, invece, ad una logica maggiormente capitalistica, secondo la quale, nel bilanciamento degli interessi operato dal legislatore, è ritenuta preponderante l'esigenza di consentire alle parti di regolare con maggiore libertà il loro rapporto senza dover osservare gli stringenti limiti imposti dalla L. n. 392/78. E ciò è giustificato dagli aspetti caratterizzanti questa tipologia di contratti, quali (i) la natura non abitativa della locazione, (ii) il cospicuo canone annuo ivi previsto e, soprattutto, (iii) la posizione del conduttore, il quale non necessita più di una particolare tutela da parte dell'ordinamento, in considerazione del fatto che si trova a ricoprire una posizione quanto meno paritetica rispetto a quella del locatore e non può, quindi, considerarsi il soggetto debole del rapporto.

Non a caso, infatti, la legge sulle locazioni in oggetto ha avuto l'effetto di orientare la giurisprudenza in materia verso un allentamento anche degli stringenti limiti posti all'autonomia contrattuale delle parti nell'impianto tradizionale della L. 392/78. La Corte di Cassazione, invero, valorizzando la logica di equa ripartizione tra le parti del valore economico raggiunto dal conduttore attraverso la locazione di spazi commerciali nei quali esercitare la propria attività d'impresa e venendo incontro non più soltanto alla posizione di quest'ultimo, bensì alle esigenze di entrambe le parti del rapporto contrattuale, con interpretazioni più permissive rispetto al passato, ha riconosciuto ad esempio la legittimità dei canoni c.d. "a scaletta". In particolare, con la sentenza del 26/09/2019 n. 23986, la Suprema Corte ha ritenuto che "*in base al principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, deve ritenersi legittima la clausola con cui viene pattuita l'iniziale predeterminazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto (a) mediante la previsione del pagamento di rate quantitativamente differenziate e predeterminate per ciascuna frazione di tempo, oppure (b) mediante il frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi temporali più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione, ovvero (c) correlando l'entità del canone all'incidenza di elementi o di fatti (diversi dalla svalutazione monetaria) predeterminati e influenti, secondo la comune visione delle parti, sull'equilibrio economico del sinallagma*."; ritenendo, altresì, che la validità della clausola vada esclusa solo ove risulti che i contraenti abbiano "*perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi di cui all'art. 32 della l. 392 del 1978*".

In tale più aperta prospettiva, meritano uno spunto di riflessione, perché potrebbero costituire nelle trattative precontrattuali elementi di valutazione fra le parti da inserire nel contratto finale, alcuni istituti traslati dal diritto statunitense e, più in particolare, alcune clausole tipicamente contenute nel c.d. "*Commercial Lease Agreement*" (il contratto americano di locazione ad uso diverso dall'abitativo), come ad esempio il c.d. "*base rent*", il c.d. "*percentage rent*" e la c.d. "*rent review clause*", clausole che incidono direttamente sul canone e che sono estranee al nostro ordinamento.

Con il termine "*base rent*" o canone di base, si intende la misura minima del canone dovuto ai sensi di un contratto di locazione ad

uso commerciale, al netto di (i) eventuali spese di gestione dell'immobile (quali, ad esempio, le utenze, le spese di manutenzione, le spese per la sicurezza) e/o delle imposte fondiarie, che nel sistema statunitense possono determinare l'aumento del canone di base, nonché del (ii) "*percentage rent*".

Con la previsione nel contratto della clausola sul "*percentage rent*", le parti stabiliscono un ammontare ulteriore rispetto al canone di base dovuto dal conduttore, che lo stesso corrisponderà solo al superamento di una determinata soglia del fatturato lordo – c.d. "*breakpoint*" - ed in percentuale sullo stesso. In sostanza, al locatore, è riconosciuta una partecipazione al risultato economico che il conduttore ottenga attraverso l'esercizio d'impresa negli spazi concessigli in locazione. Solitamente, questo tipo di clausole sono diffuse nei contratti di locazione commerciale nel settore *retail* (negozi, centri commerciali), nei quali, a fronte di una simile previsione contrattuale, le parti prevedono normalmente un canone di base ridotto rispetto a quello previsto nei contratti nei quali la "*percentage rent clause*" non è presente.

Altra fattispecie interessante è la "*rent review clause*", con la quale le parti, per verificare che il canone sia ancora conforme al valore di mercato, stabiliscono che lo stesso sia soggetto a revisione ogni determinato numero di anni. Normalmente tale revisione è prevista soltanto in aumento, in modo da evitare che il canone risulti inferiore a quello pattuito prima dell'ultima revisione.

Vi sono poi diversi meccanismi di rivalutazione del canone tra i quali la c.d. "*rent escalation clause*", con la quale si prevedono aumenti periodici del canone in misura fissa - il c.d. "*fixed increase*" - in misura percentuale – il c.d. "*percentage increase*" - oppure legati all'indice dei prezzi al consumo nel caso della c.d. "*consumer price index escalation clause*". Una previsione, quest'ultima, che, al contrario delle precedenti, è invece assimilabile al nostro meccanismo di rivalutazione del canone legato all'indice Istat.

Alla stregua delle suindicate clausole, in conclusione, è facoltà delle parti prevedere aumenti del canone di qualsiasi sorta, meccanismi di indicizzazione del canone o di rivalutazione monetaria che superino i limiti quantitativi di cui all'art. 32 L. 392/1978 ed anche meccanismi di rivalutazione del canone che siano slegati dall'indice dei prezzi al consumo. Analogamente, non essendo previsto alcun limite di durata per questa particolare tipologia di contratti, si potrebbe anche ipotizzare di costruire una clausola ispirata alla "*rent review clause*" americana, per effetto della quale le parti stabiliscano di verificare la conformità del canone al valore di mercato ogni determinato numero di anni, con possibilità di prevedere che lo stesso sia poi rivalutato solo in aumento.

**Avvocato*

LDC
LABORATORIO di COSTRUZIONI

LABORATORIO DI COSTRUZIONI

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

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

RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO

IMPERMEABILIZZAZIONI

RESTAURO IMMOBILI

SCRIVICI PER INFORMAZIONI
INFO@LABORATORIODICOSTRUZIONI.IT

VISITA IL NOSTRO SITO
LABORATORIODICOSTRUZIONI.IT

Energia da fonti rinnovabili: nuove opportunità per il condominio

FRANCESCO GRANATO*

Le risorse minerarie del pianeta terra sono enormi ma, evidentemente, non infinite ed il loro incessante consumo rappresenta un problema del quale i Governi di tutte le nazioni del mondo si stanno occupando alla ricerca di soluzioni possibili: si tratta da un lato di contenere i consumi e, dall'altro, di fare ricorso sempre più massiccio alle cosiddette fonti "rinnovabili", quindi non suscettibili di esaurimento, fra cui spiccano la luce solare e la forza del vento.

La direttiva europea sulla promozione dell'uso dell'energia da tali fonti, che fissa l'obiettivo del 32% di diffusione delle rinnovabili negli usi finali all'anno 2030, ha imposto agli Stati membri di autorizzare, con proprie normative, gli autoconsumatori di energia rinnovabile che si trovano nello stesso edificio, compresi condomini, ad esercitare collettivamente le attività di produzione e ad organizzare tra di loro lo scambio di energia rinnovabile prodotta presso il condominio.

Con l'art. 42 bis della legge n. 8/2020 sono state, quindi, introdotte sperimentalmente anche in Italia modalità e condizioni per l'attivazione dell'autoconsumo collettivo da fonti rinnovabili e la realizzazione di Comunità di energia rinnovabile. L'obiettivo principale è fornire benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità ai partecipanti o alle aree locali in cui opera la comunità piuttosto che profitti finanziari, anche se essi sono tutt'altro che esclusi in caso di ricorso a tale forma di produzione.

La normativa prevede la possibilità di realizzare comunità energetiche, o comunque di attivare l'autoconsumo collettivo da fonti rinnovabili, con impianti di piccole dimensioni (non superiori a 200 kW) incentivando gli autoconsumatori che agiscono collettivamente sia che gli stessi si trovino nello stesso edificio, sia che facciano parte di edifici ricadenti nella definizione di cui art.1117 bis c.c. (supercondominio).

Fermo restando che sono previste civilisticamente maggioranze particolari per l'approvazione delle delibere condominiali relative a interventi di efficientamento energetico dell'edificio (articolo 1120, secondo comma, del codice civile) è da rimarcare che, per la specifica normativa, i rapporti tra i soggetti appartenenti ad una delle due configurazioni previste devono essere regolati da un contratto di diritto privato ed esso, nel caso del condominio, può consistere nel verbale di delibera assembleare firmato dai condòmini che aderiscono al gruppo di autoconsumatori. Fuori da detta ipotesi, si potrebbe anche ricorrere alla forma della cooperativa, costituita da tutti o alcuni condomini. Quale che sia la configurazione prescelta, il singolo condòmino resta abilitato a servirsi delle cose comuni, nel rispetto dei limiti di conservazione delle stesse previsti dal Codice civile, per realizzare a sue spese ed a suo vantaggio le opere necessarie (Dl Semplificazioni 76/2020). È assicurata a tutti la facoltà di recedere in ogni momento.

Gli impianti a fonti rinnovabili inseriti nelle configurazioni prima richiamate, come confermato dall'Agenza delle Entrate nella propria risoluzione del 12 marzo scorso, accedono alle detrazioni fiscali ed al meccanismo tariffario di incentivazione deliberato dall' Autorità di settore (Arera) erogato attraverso il Gestore nazionale dei Servizi Elettrici (GSE); possibile, anche, la detrazione del "superbonus" 110% per la quota di spesa corrispondente alla potenza massima indicata per l'autoconsumo in presenza dei requisiti di cui all'art. 119 del Dl 34/2020, ferma in ogni altro caso la detrazione della spesa nei limiti del 50%.

*Avvocato, v. Presidente vicario Federproprietà

ARPE
ASSOCIAZIONE ROMANA PROPRIETÁ EDILIZIA
Aderente alla FEDERPROPRIETÀ

Continuiamo **per il 2021 a ridurre i costi dei servizi**

SE FAI ISCRIVERE UN NUOVO SOCIO

AVRAI UNO SCONTO DEL 50% SULLA QUOTA ASSOCIATIVA
(da € 100 a € 50)
E GRATIS

L'ASSEVERAZIONE DEI CONTRATTI AGEVOLATI

LE CONSULENZE:

Legali-Fiscali-Urbanistiche-Notarili e la Rivista Mensile "La Proprietà Edilizia"

I COSTI DEI SERVIZI:

Buste paghe portieri € 200
Buste paghe colf e badanti € 100
Modello 770 € 40
Risposte scritte a quesiti € 80
Lettera legale € 90
Corsi formazione amministratori condominio € 300

Per ulteriori informazioni:
Roma: Via San Nicola da Tolentino, 21 - tel. 06.485611 (r.a) - fax 06.4746062
Ostia: Piazza Quarto dei Mille 9c - tel. 06.7963390 - fax 06.7962464
segreteria@arpe.roma.it

Patrimoniale all'orizzonte

La proprietà è sotto attacco

RICCARDO PEDRIZZI*

Nella giornata inaugurale dell'indagine conoscitiva sulla riforma fiscale avviata dalle Commissioni Finanze di Camera e Senato il direttore dell'agenzia delle Entrate Ernesto Maria Ruffini elencò i mali del fisco: 1.200 modifiche al Testo Unico sulle imposte sui redditi, 1.000 interventi sul decreto Iva e 500 sulle regole dell'accertamento, che hanno prodotto il caos attuale. Serve perciò innanzitutto, semplificare, e varare testi unici di tutta la normativa dopo averla sfoltita.

Anche Bankitalia aveva insistito su una forte semplificazione, proponendo un maggior prelievo sul possesso di immobili, con una revisione dei valori catastali, e sui consumi aumentando l'Iva, "il confronto internazionale – aveva spiegato Giacomo Ricotti, Capo del Servizio Assistenza e consulenza fiscale di Bankitalia – mostra come il livello di prelievo effettivo sui consumi in Italia sia tra i più bassi in Europa. "ed anche per gli immobili occorrerebbe un ampliamento della base imponibile dei prelievi esistenti, attraverso una revisione dei valori catastali.

Non ultimo per il presidente della Corte dei conti, Guido Carlino, sempre in audizione nel corso della medesima indagine, pur ritenendo "necessario procedere a una riduzione dell'onere fiscale", per avere maggiore equità e per garantire comunque gettito allo Stato, la soluzione migliore potrebbe essere "una patrimoniale" che colpisca sia il patrimonio personale che famigliare, quindi gli immobili (anche la prima casa), gli investimenti e la previdenza complementare. "Una valutazione preliminare - aveva continuato Carlino - dovrebbe riguardare la caratteristica del prelievo, che da reale potrebbe essere trasformato in personale, considerando dunque tutte le forme di patrimonio ed, eventualmente, la base familiare anziché individuale".

Tutte queste proposte vanno incredibilmente in direzione del tutto opposta a quello che servirebbe per la ripresa economica: 1) occorre rilanciare i consumi, per far ripartire la produzione di beni e servizi ed invece li tassiamo per scoraggiarli; 2) occorre aiutare il settore che più crea occupazione generalizzata e muove tutti gli altri settori indotti (dalla produzione del cemento, alle piastrelle, ai prodotti di arredo, all'elettricità, alle rubinetterie, al mobile ed agli infissi) e noi tassiamo proprio il motore di tutto questo, cioè l'industria delle costruzioni, di quelle case che nessuno comprerebbe più e nessuno ne farebbe un investimento. Eppure noi stiamo già scontando una patrimoniale sugli immobili – l'IMU -, che pesa per 22 miliardi.

In pratica quella che è all'orizzonte sarebbe una "articolata re-

visione" per il ministro dell'Economia, Daniele Franco, secondo quanto scritto nella premessa al Documento di Economia e Finanza approvato dal Consiglio dei ministri, a partire dal prelievo dell'imposizione personale. Anche se il responsabile economico della Lega, Alberto Bagnai, e il capogruppo in commissione Finanze della Camera, Alberto Gusmeroli, hanno detto subito che non ci pensano proprio a tagliare il reddito delle famiglie, aumentando l'Iva ed introducendo patrimoniali. Cosi come il responsabile nazionale di Forza Italia, Antonio Tajani, il quale ha dichiarato "Abbiamo detto a Draghi che non accetteremo nessuna patrimoniale ma magari si pensi a un uso dei fondi privati: il governo chiami a raccolta i cittadini e le imprese che vogliono investire".

Ancora una volta, per l'ennesima volta, con la buona intenzione di riordinare il sistema fiscale, che pur è necessario, si torna alla carica per introdurre tasse sul patrimonio, come se in Italia non esistano già altre tasse di questo tipo. Una è l'Imu, che si paga sugli immobili, con esclusione della prima casa; la seconda è la Tari, una tassa per lo smaltimento dei rifiuti, che nella realtà è un'altra imposta patrimoniale, calcolata in base ai metri quadrati di case e uffici, anche se da più di un anno nelle seconde case non si è potuti andare e gli uffici sono rimasti in gran parte vuoti.

A ciò si aggiunga che tutte le persone oneste, proprietari di case, stanno vivendo la terribile ingiustizia per il continuo blocco degli sfratti, che consente anche ad un moroso incallito, che non paga l'affitto e le spese condominiali da anni, di non restituire la casa, pur avendo una esecuzione di sfratto emessa da un tribunale, quando non si conosceva neanche l'esistenza del Covid. Naturalmente il contino e inaccettabile blocco degli sfratti non fa altro che tutelare questi cattivi pagatori ed incentivare la morosità. Esiste infatti una notevole differenza tra coloro che non possono pagare un affitto perché hanno perso il lavoro per la pandemia e coloro che non pagano da anni, per cui bisognerebbe distinguere le situazioni. In pratica andrebbero analizzate le diverse condizioni di chi possiede l'appartamento, di chi è moroso, di chi è occupante abusivo, di chi non paga perché è rimasto senza reddito. Insomma c'è sfratto e sfratto. Perché si mette sullo stesso piano un approfittatore abusivo

Per i nuovi contratti i canoni di locazione non percepiti esclusi dalla tassazione

Per i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati dal 1° gennaio 2020, ai sensi dell'art. 3 quinquies del D.L. 34/2019, che ha modificato l'art.26 del Tuir, i canoni di locazione non percepiti non concorrono alla determinazione del reddito imponibile purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto o dall'ingiunzione di pagamento.
Le disposizioni hanno effetto per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020. Per i contratti stipulati prima della data di entrata in vigore delle nuove disposizioni resta fermo, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosita', il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare.

e un inquilino onesto in oggettive difficoltà economiche?

Federproprietà perciò chiede la cancellazione almeno dell'Imu per il 2021 per tutti i proprietari interessati, ai quali è stato imposto di mantenere il proprio inquilino moroso. Il proprietario almeno non venga gravato di tasse su qualcosa di cui non può disporre. Se si vuole aiutare con questo provvedimento inquilini onesti in situazione di reale necessità, si potrebbe intervenire: o erogando degli indennizzi adeguati ai proprietari o indennizzindo gli stessi affittuari, tutelando da una parte il proprietario di case e dall'altra il conduttore indigente.

I proprietari di casa nel nostro Paese non sono ricchi possidenti, spesso sono piccoli e piccolissimi risparmiatori per i quali l'introito del canone rappresenta una parte fondamentale del proprio reddito e di cui proprio in questo momento avrebbero particolarmente bisogno.

La verità è che questo attacco contro la proprietà immobiliare privata ormai viene portato, oltre che da certe forze politiche nel nostro Paese, anche a livello globale dai grandi centri finanziari, che addirittura suggeriscono questa strategia nei loro influenti mezzi di informazione come si può rilevare dal primo numero del 2021 dell'"Economist", il settimanale dei Rotschild, secondo il quale: "La proprietà della casa è il più grande errore di politica economica dell'Occidente. È un'ossessione che mina la crescita, l'equità e la fede pubblica nel capitalismo"... "È urgentemente necessaria una nuova architettura"... perché regolamenti poco chiari proteggono un'élite di proprietari di case esistenti e impediscono agli sviluppatori di costruire i grattacieli e gli appartamenti che l'economia moderna richiede. Gli affitti elevati e i prezzi delle case che ne derivano rendono difficile per i lavoratori spostarsi dove si trovano i posti di lavoro più produttivi e hanno rallentato la crescita". Quanto espresso da "Economist" è il programma del Forum di Davos che contempla la soppressione della proprietà degli

alloggi e la loro confisca”.... i cittadini dovrebbero perdere per sempre la proprietà privata di qualsiasi bene. Del resto, lo stesso Forum di Davos ha titolato uno dei suoi studi: “Il capitalismo ha bisogno del marxismo per sopravvivere alla quarta rivoluzione industriale?” perché: “La proprietà privata è di ostacolo al capitalismo”, come afferma l’“Economist” dei soliti Rotschild.

Purtroppo il rischio che stiamo correndo è veramente grande, perché nel momento in cui si comincia a sottrarre beni in modo arbitrario, di fatto si toglie la libertà, dunque togliendo la proprietà togli la libertà. La proprietà è il baluardo della libertà individuale e senza proprietà privata non c’è democrazia che funzioni, essendo una risorsa che protegge contro il potere arbitrario.

Può apparire fuori posto, nel mezzo di una galoppante crisi finanziaria ed economica dovuta alla pandemia, affrontare il tema dell’eccessiva tassazione e degli sprechi pubblici. Ma quello della giustizia fiscale è un principio di base imprescindibile. E ciò, sopratutto sul piano morale.

Oltretutto, il dibattito si svolge sempre su come trovare le risorse necessarie a coprire il disavanzo e non invece sul perché lo Stato esiga tributi tanto elevati. Si dà per scontato, in altre parole, che lo Stato abbia bisogno di spendere molto, ragion per cui si cerca solamente dove e da chi prelevare i denari necessari.

La domanda da porsi allora diventa: è necessario che lo Stato spenda tanto? Il problema della giustizia fiscale non può ridursi alle questioni dell’evasione, che pure è importantissima, e del tecnicismo delle forme di prelievo, ma di quanto lo Stato può e deve prelevare.

Questo ci porta ad esaminare in generale i rapporti tra Stato e i cittadini e i limiti dell’attività statale. Più lo Stato è “pesante”, più spende. Più spende, più deve chiedere risorse; più spende male e più deve aumentare la pressione fiscale. È chiaro, allora, che la questione fiscale non è una questione solo tecnica, ma politica.

I valori in gioco in questa grande battaglia contro l’invadenza e l’elefantiasi dello Stato vanno ben oltre il dato fiscale ed economico, per cui va riproposta l’attualità del principio di sussidiarietà alla luce della formula: «tanta libertà quanta è possibile, tanto Stato quanto è necessario».

**Presidente Commissione Finanze e Tesoro del Senato (2001-2006)*

- Disostruzione colonne di scarico con canal-jet
- Videoispezioni e disostruzione fognature
- Costruzioni e rispristino reti fognanti
- Pulizia colonne e pozzetti

Contratti di manutenzione

Pronto Intervento

24 ore su 24

335.60.27.462
335.12.53.360
335.72.23.937

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

Ti aiutiamo nelle incombenze quotidiane

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

- Prendiamo in carico la richiesta e **organizziamo l'appuntamento**
- Prepariamo una **relazione** del sopralluogo
- Individuiamo il problema e la **soluzione**
- **Incarichiamo la ditta** ad eseguire l'intervento

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

CHIAMACI SUBITO
335.5787835

Agevolazioni fiscali per gli edifici: le attuali misure a confronto

ELENA ALLEGRINI*

Il quadro di detrazioni fiscali finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione energetica degli edifici si è ampliato a partire dallo scorso anno grazie alla novità del Superbonus del 110%, una misura agevolativa nata anche con l'intento di rilanciare l'economia del settore. Con l'aggiunta di questa ulteriore forma incentivante, Enea si occupa pertanto complessivamente dei seguenti meccanismi di agevolazione fiscale: Bonus Casa (per gli interventi che comportano risparmio e/o utilizzo di fonti energetiche rinnovabili), Ecobonus, Bonus Facciate (per gli interventi influenti dal punto di vista termico) e SuperEcobonus.

Il *Bonus Casa*, disciplinato dall'art. 16 bis del DPR 917/86, è una misura strutturale ed è rivolto agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche), ripartite in 10 quote annuali di pari importo. L'aliquota di detrazione è attualmente pari al 50% e l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio è di 96.000 euro per unità immobiliare. Gli interventi possono essere realizzati in singole unità immobiliari, edifici o parti comuni condominiali ed esclusivamente nella destinazione d'uso di tipo "residenziale". Analogamente a quanto già era previsto per la riqualificazione energetica degli edifici in Ecobonus, dal 2018 è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni relative agli interventi edilizi e/o tecnologici che comportano risparmio energetico e/o utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, interventi che sono elencati sia nella Guida redatta dall'Agenzia delle Entrate, sia nella nostra Guida Rapida.

L'*Ecobonus* è stato introdotto con la Legge Finanziaria

296/2006 e riguarda gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. A differenza del Bonus Casa, si tratta di una misura che viene approvata annualmente dalla Legge di Bilancio, non essendo appunto attualmente strutturale. L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'Irpef o dall'Ires (Imposta sul reddito delle società), ripartite in 10 quote annuali di pari importo, con limiti di spesa o di importi detraibili variabili in base al tipo di intervento. L'aliquota di detrazione varia anch'essa a seconda della tipologia di interventi realizzati e può essere pari al 50 o 65%, o addirittura può raggiungere il 70, 75, 80 o 85% nel caso di interventi sulle parti comuni condominiali. Gli interventi possono essere realizzati in singole unità immobiliari, edifici o parti comuni condominiali.

Il *Bonus Facciate* è un'agevolazione fiscale finalizzata al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Per le spese sostenute nel 2020 e 2021, spetta una detrazione del 90% dall'Irpef o dall'Ires, ripartita in 10 quote annuali di pari importo. A differenza dei meccanismi fiscali precedentemente menzionati, nel Bonus Facciate non è previsto un limite di spesa. Qualora i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, occorre trasmettere a Enea la Scheda Descrittiva dell'intervento attraverso il Portale Ecobonus.

Il *Superbonus* è stato introdotto con il Decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020, convertito in legge n. 77 del 17 luglio 2020 ed è stato successivamente modificato e integrato con il Decreto legge "Agosto" (convertito in legge n. 126 in data 13/10/2020 e ripubblicato in data 26/10/2020) e con la legge di Bilancio 2021. L'aliquota di detrazione del 110% spetta agli interventi "trainanti" e "trainati" di efficienza energetica (cd "SuperEcobonus") e ai "trainanti" antisismici (cd "SuperSismabonus"), come in *figura 1*. Mentre per il SuperEcobonus occorre trasmettere a Enea l'asseverazione degli interventi attraverso il Portale SuperEcobonus 110%, per il SuperSismabonus occorre far riferimento all'Agenzia delle Entrate e non occorre inviare alcuna documentazione a Enea. Si ricorda inoltre che per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2021, è ricompresa tra gli interventi "trainati" anche l'eliminazione delle barriere architettoniche, che si aggiunge pertanto a tutti gli altri interventi "trainati" di cui all'Ecobonus "ordinario", all'installazione degli impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo e alle colonnine di ricarica per le auto elettriche.

È importante sottolineare che i requisiti tecnici da rispettare, nel caso dell'Ecobonus "ordinario", del Bonus Facciate e del

SuperEcobonus, sono individuati a seconda della data di inizio dei lavori. Per gli interventi realizzati prima del 06/10/ 2020, occorre far riferimento al Decreto del 19/02/2007 e ss.mm.ii.; per gli interventi realizzati a partire dal 06/10/2020, occorre rispettare il DM 06/08/2020 "Requisiti Ecobonus" (pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 05/10/2020 e in vigore a partire dal giorno successivo).

Vediamo un esempio pratico di intervento, che può accedere all'uno o all'altro meccanismo di agevolazione fiscale, a seconda dei requisiti tecnici e del contesto: il caso della sostituzione degli infissi. Tale intervento può beneficiare alternativamente:

- del Bonus Casa: i requisiti tecnici da rispettare sono prescritti dal Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 "Requisiti Minimi" o dalla legge regionale sostitutiva. Questi requisiti differiscono e sono, generalmente, meno stringenti rispetto a quelli previsti per accedere agli Ecobonus "ordinario". L'intervento va comunicato a Enea attraverso il Portale Bonus Casa, solo se riguarda una superficie di separazione tra un ambiente riscaldato e l'esterno/ambiente non riscaldato. A titolo di esempio, occorre inviare la Scheda Descrittiva attraverso il Portale Bonus Casa, se si tratta di sostituzione degli infissi di un appartamento riscaldato e disperdenti verso l'esterno. Non occorre invece trasmettere alcuna documentazione a Enea, se si tratta della sostituzione degli infissi del vano scale condominiale non riscaldato;
- dell'Ecobonus "ordinario": i requisiti tecnici dipendono dalla data di inizio dei lavori, come indicato nel Vademecum specifico al seguente link https://www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/vademecum.html . A titolo di esempio, occorre inviare la Scheda Descrittiva attraverso il Portale Ecobonus, se si tratta di sostituzione degli infissi di un appartamento riscaldato e disperdenti verso l'esterno; la sostituzione degli infissi del vano scale condominiale non riscaldato invece non è un intervento agevolato, perché condizione imprescindibile per questa tipologia di intervento nel caso dell'Ecobonus è la presenza dell'impianto di climatizzazione invernale;
- del SuperEcobonus come intervento "trainato". Vale la stessa ratio dell'Ecobonus "ordinario". Ciò non basta: occorre infatti che l'inter-

Marini Impianti

SOLUZIONI ENERGETICHE

ECOBONUS & CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA

QUANTO SI PUÒ RISPARMIARE?

IL DECRETO RILANCIO HA PREVISTO IL

110%

di detrazione fiscale

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

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

CONTATTACI PER INFO

06.2307140

info@mariniimpiantisrl.it

www.mariniimpiantisrl.it

vento sia realizzato congiuntamente ad almeno un intervento "trainante" di efficienza energetica (ad esempio il cappotto termico per un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda disperdente o gli altri casi ammessi ai sensi dell'art. 119, comma 1), sempreché si consegua il miglioramento di almeno due classi energetiche. L'esecuzione "congiunta" non è richiesta nel caso di edifici sottoposti ai vincoli dei beni culturali e del paesaggio o nel caso in cui gli interventi "trainanti" di efficienza energetica siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

Infine, nel caso dell'Ecobonus "ordinario" per la sostituzione degli infissi nella singola unità immobiliare riscaldata, indipendentemente dalla data di inizio dei lavori, l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione dei fornitori/assemblatori/installatori di detti elementi, che attesti il rispetto dei requisiti, e non è richiesto il computo metrico. Inoltre, soltanto per gli interventi con data di inizio dei lavori a partire dal 6/10/2020, occorre anche il rispetto dei massimali di costo unitario di cui all'allegato I del DM 06/08/2020.

Nel caso invece del SuperEcobonus, l'intervento "trainato" di sostituzione degli infissi nella singola unità immobiliare riscaldata deve essere inserito obbligatoriamente nell'asseverazione, comprensiva anche degli interventi "trainanti", che il/la professionista (ovvero il tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti, iscritto al proprio ordine professionale o collegio) trasmette attraverso il Portale SuperEcobonus del 110%. In nessun caso, questa asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione del fornitore. Tale intervento deve essere inserito all'interno del computo metrico, uno dei documenti da allegare obbligatoriamente sul Portale SuperEcobonus 110%. Per ulteriori informazioni sulla redazione del computo metrico, si invita a prendere visione della sezione "Approfondimenti" al link https://www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/approfondimenti.html

**Ricercatrice Enea Dipartimento Unità Efficienza Energetica (DUEE) Divisione Sistemi, Progetti e Servizi per l'efficienza energetica (SPS) Laboratorio Supporto per le Attività Programmatiche (SAP)*

INTERVENTI TRAINANTI

Comma 1A: isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate

Comma 1B: intervento sulle parti comuni per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati

Comma 1C: intervento su edifici unifamiliari o u.i. in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

SuperEcobonus

ENEA
Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile

Comma 4: sismabonus + monitoraggio strutturale

SuperSismabonus

Agenzia Entrate

INTERVENTI TRAINATI

Comma 2: interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 DL 63/2013 conversione in legge 90/2013 + Almeno 1 degli interventi dei commi 1A, 1B, O 1C

Comma 2: eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 16 bis, comma 1, lett. e del DPR 917/86 (legge di bilancio 2021) + Almeno 1 degli interventi dei commi 1A, 1B, O 1C

Comma 5 e 6: impianti FV connessi alla rete e installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati + Almeno 1 degli interventi dei commi 1A, 1B, O 1C

OPPURE

Comma 4

Comma 8: infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici + Almeno 1 degli interventi dei commi 1A, 1B, O 1C

Il miglioramento del patrimonio edilizio nel PNRR

PAOLO CLEMENTE*, PHD

Alla fine di aprile il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) predisposto dal governo italiano, che si inserisce all'interno del programma Next Generation EU (NGEU), ossia il pacchetto da 750 miliardi di euro concordato dall'Unione Europea in risposta alla crisi pandemica, è stato inviato alla commissione UE. Lo stanziamento complessivo è stato diviso tra i diversi Stati tenendo conto anche dell'incidenza che la pandemia ha avuto su ciascuna economia interna. Il Recovery Plan italiano prevede investimenti pari a 191,5 miliardi di euro da utilizzare entro il 2026, cui si aggiungono ulteriori 30,6 miliardi di un Fondo complementare, finanziato attraverso lo scostamento pluriennale di bilancio e da utilizzare fino al 2033 per i progetti non potevano entrare nel Piano, e altri fondi.

Il piano si sviluppa in sei missioni (M1, …, M6), ciascuna suddivisa in varie Componenti (C1, C2, ...). La seconda missione, M2, è relativa all'area di intervento "Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica" e prevede circa 70 miliardi di euro, di cui oltre 59 miliardi dal Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza e oltre 9 miliardi dal Fondo. Tra gli obiettivi generali è elencato quello di "Rendere l'Italia resiliente agli inevitabili cambiamenti climatici rafforzando le infrastrutture e la capacità previsionale di fenomeni naturali e dei loro impatti". Inoltre, si raccomanda che la transizione avvenga in modo inclusivo ed equo, riducendo il divario tra le regioni italiane.

La M2 è strutturata in quattro Componenti e prevede anche azioni volte al risparmio dei consumi di energia tramite l'efficientamento del patrimonio immobiliare pubblico e privato e, infine, iniziative per il contrasto al dissesto idrogeologico.

La Componente 3, M2C3 "Efficienza Energetica e Riqualificazione degli Edifici", cui sono destinati 15,36 miliardi di euro del solo Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza, è dedicata al miglioramento dell'efficienza energetica dei nostri edifici, pubblici e privati, necessario sia per riduzione dei costi di gestione degli stessi sia per la riduzione delle emissioni. Al riguardo va ricordato che gran parte del patrimonio immobiliare del nostro paese risale ad oltre 50 anni fa, con ovvie ricadute negative sui consumi di riscaldamento e raffrescamento.

La M2C3, che ha tra gli obiettivi l'aumento dell'efficientamento energetico del parco immobiliare pubblico e privato, comprende tre filoni:

Il miglioramento dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio edilizio pubblico, cui sono destinati 1,21 miliardi di euro e che prevede i) un piano di sostituzione di edifici scolastici e di riqualificazione energetica Investimento, ii) l'efficientamento degli edifici giudiziari, insieme a una riforma per la semplificazione e accelerazione delle procedure per la realizzazione di interventi per l'efficientamento energetico. Nei casi in cui gli interventi di miglioramento sismico e energetico non fossero tecnicamente ed economicamente convenienti, andrebbe presa in considerazione la costruzione di nuovi edifici scolastici, moderni e sostenibili.

Un incentivo per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare privato e per l'edilizia sociale, attraverso detrazioni fiscali per i costi degli interventi, che prevede un investimento di 13,95 miliardi di euro per estendere gli incentivi per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici (i cosiddetti Ecobonus e Sismabonus fino al 110%), utilizzando strumenti finanziari, quali la cessione del credito e il pagamento anticipato, per agevolare gli ingenti investimenti iniziali e stimolando la creazione di posti di lavoro nella filiera dell'edilizia e della produzione di beni e servizi per le abitazioni.

Lo sviluppo di sistemi di teleriscaldamento efficienti, con un budget di 0.20 miliardi di euro.

Dalla sintesi su riportata di quanto previsto dal PNRR in relazione alla riqualificazione degli edi-

fici, si comprende come i temi di miglioramento energetico e strutturale non siano stati ignorati, ma non si può non evidenziare che ancora una volta non viene dato il giusto peso alla questione sicurezza, mentre la popolazione dell'Italia centrale aspetta ancora l'inizio della ricostruzione a seguito del terremoto del 2016. Inoltre una maggior attenzione è sempre rivolta al risparmio energetico.

Non c'è dubbio che l'efficientamento energetico degli edifici nel nostro Paese, la maggior parte dei quali è stata realizzata prima dell'adozione dei criteri per il risparmio energetico e che è causa di oltre un terzo dei consumi energetici, è una conditio-sine-qua-non per una rilevante riduzione delle emissioni sul territorio nazionale. Ed è anche giusto che le misure tendano anche a dare un impulso all'economia e all'occupazione del Paese, oltre a migliorare le condizioni abitative della popolazione e alleviare il problema della povertà energetica.

Come già evidenziato su queste pagine, però, realizzando lavori di efficientamento energetico su edifici non idonei dal punto di vista statico e sismico, si rischia di sprecare risorse pubbliche che, invece, andrebbero utilizzate in investimenti sicuri. Appare ovvio che bisognerebbe eseguire interventi energetici soltanto su edifici che possano garantire un certo standard di sicurezza.

Si è anche osservato come, ai fini di poter usufruire degli incentivi del cosiddetto Superbonus, sia sufficiente eseguire un qualsiasi tipo di intervento che migliori la sicurezza, anche senza ottenere un sensibile miglioramento che ne possa determinare il passaggio ad una classe di rischio sismico più bassa. Ancora una volta si evidenza che non può essere tollerabile che si utilizzi denaro pubblico se non si migliora la sicurezza in modo significativo, la qual cosa è certificabile col passaggio di due classi di rischio sismico o col raggiungimento di una classe minima accettabile.

In definitiva, come affermato da più parti, il PNRR rappresenta un'occasione unica per risollevare l'economia interna dalla crisi provocata dalla pandemia da coronavirus e, in tale ottica, è stato paragonato al Piano Marshall. Rappresenta, inoltre, un'occasione unica per restare al passo con lo sviluppo e la modernizzazione degli altri paesi europei. Pertanto, è doveroso investire al meglio questi fondi sia per avviare la ripresa economica ma anche per migliorare la resilienza delle nostre strutture a fronte di eventi calamitosi e pandemici. Per facilitare l'utilizzo delle risorse è indispensabile lo snellimento delle procedure ma anche un sistema di controllo rigido e di pene severe per chi non rispetti le regole.

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

PORTIERCASSA

Via San Nicola da Tolentino, 21
00187 Roma
tel. 06.42012294 - fax 06.42004236

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

A) RIMBORSO INDENNITÀ GIORNALIERA MALATTIA DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE
Euro 33,00 dal 4° al 20° giorno di malattia
Euro 39,00 dal 21° al 180° giorno di malattia
La prestazione viene corrisposta una volta ogni 365 giorni.

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

B) ASSEGNO PER LA NASCITA DI UN FIGLIO

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE
Euro 500, 00 per ciascun nato

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

C) CONTRIBUTO PER IL DECESSO DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE
Euro 300, 00

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

(Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

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

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)
- Consegna documenti entro il 28/2

il lavoro è un
DIRITTO
proteggerlo una
CONQUISTA

ROMEDIL srl

www.romedil.it

RESTAURI EDILI

Strumenti, macchinari e attrezzature sempre all'avanguardia

CESSIONE del CREDITO e SCONTO in FATTURA

- 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

Aderente a:

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

CERTIFICATO N. 1533
BS OHSAS 18001:2007

qualityitalia
UNI EN ISO 9001:2008

PROTOS SOA
ATTESTAZIONE
n. 14458 AL/11/00

Chiamaci subito

06.4103531

ROMEDIL Srl
Via di Vannina, 84
00156 Roma

Tel. **06.4103531 r.a.**
Fax **06.4103532**
Email **info@romedil.it**

da oltre 30 anni a Roma

ORAZIETTI

PRONTO INTERVENTO

con piattaforme aeree

RISTRUTTURAZIONI • FACCIATE
BALCONI • CORNICIONI

- Manutenzioni
- Restauro facciate (90%)
- Sismabonus 110%
- Cappottotermico (Ecobonus)
- Ristrutturazioni appartamenti e ville
- Impermeabilizzazioni e Coibentazioni
- Sostituzione Grondaie e Discendenti
- Lavori Fognari, Videoispezioni, disostruzione reti fognarie

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

ACCREDIA

SOACONSULT
SOCIETA' ORGANISMO DI ATTESTAZIONE

ECOBONUS
E CESSIONE
DEL CREDITO
90% - 110%

Via di Pietralata, 181 - 00158 Roma

06.41734277 • 06.41734270

335.6027462 • info@orazietti.net

www.orazietti.net