

newsletter di aggiornamento



GRUPPO **24** ORE

Newsletter
ASPPI-Ottobre 2020-n. 1

SOMMARIO

ASPPI

7

ASPPI SCRIVE AL GOVERNO SULLA DECISIONE DI PROROGARE GLI SFRATTI AL 31 DICEMBRE 2020

La quasi totalità degli sfratti è motivata da morosità, cioè dalla non volontà o non possibilità di pagare il canone con la conseguenza che il locatore si trova per molti mesi senza un reddito e comunque gravato dalle imposte e dagli obblighi condominiali di sua spettanza.

Alfredo Zagatti, Presidente ASPPI Nazionale

9

L'EMERGENZA CONTINUA: LE PROPOSTE DI ASPPI

Finora la si è generalmente evitata, ma la emergenza sanitaria ed economica in cui siamo tuttora immersi poteva, ma ancora potrebbe, tradursi in una estesa conflittualità e in una enorme massa di contenziosi fra locatori ed inquilini, nel settore commerciale come in quello residenziale.

ASPPI Nazionale

11

ASPPI E 110%: FRA OPPORTUNITÀ E PROBLEMI IRRISOLTI

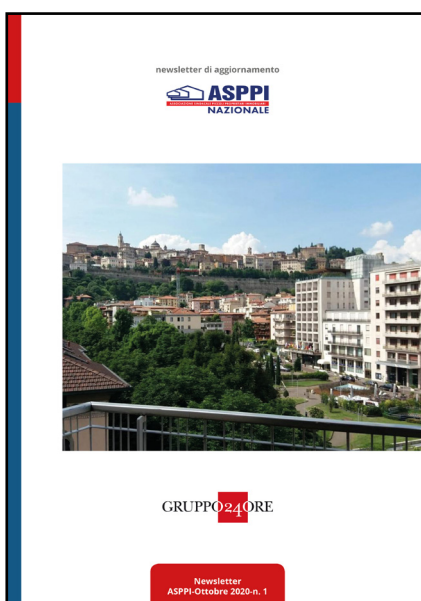
ASPPI è impegnata, in tutte le sue Sedi Territoriali ad offrire ai propri associati un servizio di consulenza multidisciplinare sul possibile utilizzo della detrazione fiscale del 110%, previsto dal Decreto Rilancio, per la riqualificazione degli immobili.

ASPPI Nazionale

GRUPPO24ORE

 **ASPPI**
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
NAZIONALE

Numero: Ottobre
Chiuso in redazione
il 9 ottobre 2020



IL SOLE 24 ORE

BONUS 110%

- 12** **IMMOBILI STORICI E CASE TERREMOTATE AGEVOLATI CON IL 110%**
Giuseppe Latour, Saverio Fossati
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 8 ottobre 2020
- 13** **CAPPOTTI E IMPIANTI AL 110% ORA I REQUISITI SONO PIÙ SEVERI**
Luca Rollino
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 7 ottobre 2020
- 14** **SUPERBONUS, IN VIGORE DA OGGI I NUOVI REQUISITI TECNICI**
Luca De Stefani
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020
- 16** **LAVORI GIÀ INIZIATI, VECCHIE REGOLE**
Luca De Stefani, Luca Rollino
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020
- 17** **LE IRREGOLARITÀ DI UNITÀ SINGOLE NON TRAVOLGONO I BONUS**
Guglielmo Saporito,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020
- 19** **I LOFT SONO AMMESSI AL 110% ANCHE SE L'INGRESSO È IN CORTILE**
Saverio Fossati, Giuseppe Latour
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020
- 21** **ECCO QUANDO CONVIENE INCASSARE SUBITO**
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 5 ottobre 2020
- 23** **SUPERBONUS 110% E IRREGOLARITÀ URBANISTICHE, I CHIARIMENTI DEL MEF**
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Tecnici24", 5 ottobre 2020
- 24** **SUPERBONUS CON CESSIONE AMPIA A FAMILIARI E ALTRI PRIVATI**
Giorgio Gavelli, Il Sole 24 ORE
Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizi", 2 ottobre 2020
- 26** **SUPERBONUS, PER IL FOTOVOLTAICO IL TETTO RADDOPPIA A 96MILA EURO**
Giorgio Gavelli,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizi", 30 settembre 2020
- 27** **I LIMITI DI SPESA PER IL SUPERBONUS IN CONDOMINIO**
Nadia Parducci,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Diritto e pratica condominiale", Edizione 09/2020, n. 9

IL SOLE 24 ORE

BONUS 110%

- 30** **CAPPOTTO AGEVOLATO ANCHE SU SINGOLI APPARTAMENTI**
Giuseppe Latour
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 25 settembre 2020
- 31** **110% LIMITATO PER IL CONDÒMINO CHE SOSTIENE LE SPESE DA SOLO**
Alessandro Borgoglio,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 24 settembre 2020
- 33** **SUPERBONUS, IL COMODATO DEPOTENZIA IL TETTO DI DUE UNITÀ**
Luca De Stefani,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 17 settembre 2020
- 34** **CASE CON PIÙ ALLOGGI: VARIAZIONI PROPRIETARIE E CATASTALI PER AVERE IL 110%**
Alessandro Borgoglio e Cristiano Dell'Oste,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 15 settembre 2020
- 36** **SUPERBONUS IN CONDOMINIO: LIMITE DI SPESA PIÙ AMPIO CON IL CALCOLO A «SCAGLIONI»**
Andrea Barison e Andrea Paccagnella,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 14 settembre 2020
- 37** **EDIFICI IN COMPROPRIETÀ, STOP ALLE SPESE SU SINGOLE UNITÀ**
Luca De Stefani, Il Sole 24 ORE
Estratto da "Norme & Tributi", 11 settembre 2020
- 39** **SUPERBONUS POSSIBILE ANCHE PER IMMOBILI CON ABUSI SANABILI**
Guglielmo Saporito
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 10 settembre 2020
- 41** **CASE ANTISISMICHE, PER IL 110% BASTA IL ROGITO ENTRO IL 2021**
Luca De Stefani,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 9 settembre 2020
- 42** **SÌ AL SUPERBONUS PER I COLLABENTI MA CON IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**
Giuseppe Latour
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 9 settembre 2020
- 43** **DETRAZIONE, SCONTO O CESSIONE: CONDIZIONI AL TEST CONVENIENZA**
Giorgio Gavelli, Riccardo Giorgetti,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 8 settembre 2020

IL SOLE 24 ORE

LOCAZIONE E LOCAZIONE COMMERCIALE

- 45** **BONUS AFFITTI PIÙ AMPIO PER LE STRUTTURE TURISTICHE**
Lorenzo Pegorin, Gian Paolo Ranocchi,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 7 ottobre 2020
- 47** **AFFITTI E LOCKDOWN:
TRA I GIUDICI VINCE IL «NO» ALLO SCONTO**
Marisa Marraffino
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 5 ottobre 2020
- 49** **BONUS LOCAZIONI ANCHE PER I CANONI DI GIUGNO**
Dario Aquaro
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 14 settembre 2020
- 51** **AFFITTI E LOCKDOWN,
LE MOROSITÀ NON GIUSTIFICANO LO SFRATTO**
Marisa Marraffino
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio",
7 settembre 2020
- 53** **CONTRATTI DA RINEGOZIARE SE SONO TROPPO ONEROSI**
Massimo Terlizzi
Il Sole 24 ORE - Estratto da "ilsole24ore.com", 27 agosto 2020

IMMOBILI TURISTICI E PER STUDENTI

- 55** **IL CANONE CONCORDATO È UNA VALIDA
ALTERNATIVA ALLA CRISI DELLO SHORT RENT**
Adriano Lovera
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio",
14 settembre 2020
- 56** **AFFITTI PER STUDENTI, IL 43% DEI PROPRIETARI
PRONTO ALLO SCONTO**
Adriano Lovera
Il Sole 24 ORE - Estratto da ".CASA", 14 settembre 2020
- 58** **IN TEMPI DI PANDEMIA, AFFITTI BREVI CONVERTITI IN
SOGGIORNI DI PIÙ LUNGA DURATA**
Annarita D'Ambrosio
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio",
4 settembre 2020
- 59** **UNIVERSITÀ, AFFITTI IN CALO E STANZE VUOTE:
TRE CASE PER OGNI STUDENTE**
Laura Cavestri
Il Sole 24 ORE - Estratto da "il sole24ore.com", 2 settembre 2020

IL SOLE 24 ORE

CONDOMINIO

- 61** **SUPERBONUS, DELIBERE
CONDOMINIALI E NUOVE MAGGIORANZE**
Giuseppe Marando
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio",
9 ottobre 2020
- 63** **CAMBIA IL SUPERBONUS,
CESSIONE E SCONTO DECISI A MAGGIORANZA**
Giuseppe Latour
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 4 ottobre 2020
- 65** **GIÀ 100 TELEASSEMBLEE A BRESCIA.
VIA LIBERA DA UN PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE
FALLIMENTARE DI MILANO**
Vincenzo Vecchio
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio",
21 settembre 2020
- 67** **CONDOMINIO IN STAND BY TRA TELEASSEMBLEE E MOROSITÀ**
Saverio Fossati
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio",
21 settembre 2020
- 69** **LA MAGGIORANZA SEMPLICE NON BASTA
PER IL SALTO DI CLASSE**
Michele Orefice
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio",
18 settembre 2020
- MERCATO IMMOBILIARE
- 70** **CASA, QUANTO COSTA UNA STANZA IN PIÙ
IN SEI GRANDI CITTÀ ITALIANE**
Paolo Dezza
Il Sole 24 ORE - Estratto da "24+", 5 ottobre 2020
- 72** **PER IL REAL ESTATE RIMBALZO NEL 2021 CASE, PREZZI IN CALO**
Evelina Marchesini
Il Sole 24 ORE Estratto da ".CASA", 7 settembre 2020
- 74** **CASE, VENDITE IN CADUTA DEL 40%
MA LE AGENZIE VEDONO LA RIPRESA**
Paola Dezza
Il Sole 24 ORE - Estratto da "24+", 27 agosto 2020

ASPPI scrive al Governo sulla decisione di prorogare gli sfratti al 31 dicembre 2020

Illustrissimo Onorevole,

Vi sollecitiamo ad eliminare una grave ingiustizia che produce una profonda distorsione nel mercato dell'affitto, che oggi colpisce i locatori di immobili, ma finirà, come una lunga esperienza insegna, per ripercuotersi negativamente sugli inquilini.

Ci riferiamo alla decisione, formalmente motivata dall'emergenza Covid di prorogare fino al 31 dicembre il blocco degli sfratti.

La quasi totalità degli sfratti è motivata da morosità, cioè dalla non volontà o non possibilità di pagare il canone con la conseguenza che il locatore si trova per molti mesi senza un reddito e comunque gravato dalle imposte e dagli obblighi condominiali di sua spettanza. In Italia la stragrande maggioranza delle case in affitto vedono come locatori piccoli proprietari immobiliari che hanno nell'affitto una fonte di reddito a volte esclusiva, spesso integrativa di redditi modesti.

Ma, al di là di questo aspetto che fa apparire del tutto pretestuosa l'immagine del locatore come "soggetto forte" ciò che contestiamo alla radice è il principio in base al quale il problema sociale di una parte degli inquilini venga integralmente scaricato sui locatori provocando una immediata e prolungata perdita di reddito senza compensazione alcuna. In quale altro settore della vita sociale si manifesta una situazione paragonabile? Lo Stato pretende dai suoi cittadini di assolvere al loro dovere di contribuenti; nessuno giustifica l'acquirente che non paga una fornitura di beni e servizi; lo stesso blocco dei licenziamenti viene ampiamente compensato dal ricorso alla cassa integrazione e comunque il lavoratore è tenuto a prestare la sua opera. Per i locatori, e solo per loro, vale un'altra regola: rinuncino al reddito contrattualmente previsto senza possibilità di far valere il proprio diritto.

Il blocco generalizzato che si sta attuando non distingue minimamente fra inquilini effettivamente colpiti economicamente dall'emergenza e quanti non hanno subito da essa nessun effetto.

Di più: la reiterazione di questi provvedimenti ha provocato l'effetto di bloccare l'esecuzione di rilasci convalidati ben prima dell'insorgere dell'emergenza con perdite di reddito che si stanno accumulando da molti mesi e per le quali non vi è nessuna prospettiva certa.

Anche quando cesseranno gli effetti dell'attuale normativa occorrerà un lunghissimo periodo per smaltire ciò che si è nel frattempo accumulato, senza considerare l'atteggiamento di molti tribunali che, probabilmente condizionati dal 'clima' che circonda questo tema stanno rallentando al di

là dell'accettabile le procedure propedeutiche alle esecuzioni.

Tutto questo sta producendo effetti distorsivi enormi con il rischio concreto che moltissimi piccoli locatori decidano di ritirarsi dal mercato dell'affitto, in questo modo, determinando una situazione di grande difficoltà innanzitutto per coloro che cercheranno casa nei prossimi mesi.

La nostra proposta è semplice: si eliminino subito blocchi che stravolgono la fisiologia del mercato dell'affitto; si potenzi una politica che in modo selettivo aiuti gli inquilini in effettiva difficoltà, incentivi i locatori a non dar seguito alle procedure di rilascio compensandoli dei danni subiti. In altre parole lo Stato si faccia carico dei problemi sociali e garantisca un effettivo equilibrio di interessi fra le parti coinvolte nel contratto.

Cordialmente.

Il Presidente di ASPPI Nazionale

On. Alfredo Zagatti

(Alfredo Zagatti, Presidente ASPPI Nazionale, 17 settembre 2020)

L'emergenza continua: le proposte di ASPPI

ASPPI Nazionale

Finora la si è generalmente evitata, ma la emergenza sanitaria ed economica in cui siamo tuttora immersi poteva, ma ancora potrebbe, tradursi in una estesa conflittualità e in una enorme massa di contenziosi fra locatori ed inquilini, nel settore commerciale come in quello residenziale.

Scongiorare questa eventualità è interesse di tutti; ne va del funzionamento del mercato dell'affitto con i suoi forti risvolti economici e sociali.

ASPPI in questi mesi si è mossa su una linea precisa: ha invitato i propri associati, posti di fronte ad inquilini inadempienti, a verificare le situazioni reali e, quando le difficoltà trovassero un riscontro oggettivo, a manifestare la propria disponibilità a rinegoziare, anche per periodi definiti, i termini del contratto.

Al tempo stesso abbiamo fortemente rivendicato, spesso trovandoci d'accordo con altre associazioni della proprietà e degli inquilini, un intervento equilibrato del Governo e del Parlamento, delle Regioni e dei Comuni.

Abbiamo in primo luogo chiesto che le risorse utilizzabili fossero destinate in particolare a sostenere la rinegoziazione dei contratti, ove questa si rendesse necessaria, senza che questa ricadesse esclusivamente sulle spalle dei locatori che per la gran parte in Italia sono piccoli proprietari immobiliari spesso con redditi modesti. L'intervento dello Stato in questo settore non è stato particolarmente generoso ed attento:

Un contributo è venuto dal credito d'imposta del 60% garantito ai conduttori di contratti ad uso non abitativo per pagare il canone nei mesi del lockdown; un modesto rifinanziamento del

fondo sociale per l'affitto ha messo in circolo un po' di risorse; in molti territori si è arrivati a concludere accordi fra comuni e Associazioni per un uso razionale delle risorse disponibili; alcune regioni hanno attivato risorse proprie per sostenere il mercato dell'affitto.

Complessivamente però ancor oggi migliaia di locatori che da mesi non percepiscono nessun reddito e d'altra parte, migliaia di inquilini direttamente investiti dalla crisi non hanno ricevuto risposte.

Riteniamo quindi nostro dovere rilanciare, ad emergenza niente affatto terminata, le nostre proposte fondamentali:

1. Per i contratti ad uso diverso dall'abitativo (commercio, uffici, ecc.) va garantita la cedolare secca già oggi presente nell'abitativo. In una fase in cui i canoni spesso non vengono percepiti e comunque calano in seguito alle rinegoziazioni, va garantito un alleggerimento fiscale ai locatori (se non a tutti, come sarebbe necessario, almeno a quelli che rinegoziano il canone)
2. Vanno esclusi dalla tassazione i canoni non percepiti sui quali oggi si continuano a pagare le tasse
3. Occorre incrementare le risorse disponibili per aiutare la rinegoziazione dei canoni, e prevenire le procedure di sfratto per morosità nel settore abitativo
4. Occorre abbassare la tassazione patrimoniale sugli immobili destinati all'affitto;

Naturalmente queste proposte hanno un senso se politicamente prevale l'idea che lo Stato deve

farsi carico dei problemi sociali senza scaricarli sulle spalle dei proprietari: il blocco della esecuzione degli sfratti fino alla fine dell'anno (come abbiamo spiegato nella nostra lettera aperta al Governo e ai Parlamentari) segue una logica opposta, quella appunto di caricare i locatori della perdita prolungata di reddito senza alcuna compensazione. È ovvio quindi che l'eliminazione di questa misura assume oggi un carattere centrale e prioritario.

ASPPI e 110%: Fra opportunità e problemi irrisolti

ASPPI Nazionale

ASPPI è impegnata, in tutte le sue Sedi Territoriali ad offrire ai propri associati un servizio di consulenza multidisciplinare sul possibile utilizzo della detrazione fiscale del 110%, previsto dal Decreto Rilancio, per la riqualificazione degli immobili.

Si tratta indubbiamente di un'occasione importante che giustamente suscita l'interesse di proprietari, professionisti e imprese. Un provvedimento caratterizzato certamente da finalità positive potenzialmente in grado di fornire un importante contributo al rilancio del Paese.

Affinché questo avvenga però è indispensabile che vengano tempestivamente rimossi alcuni pesanti ostacoli che si frappongono al pieno utilizzo di questo strumento.

Il primo fondamentale problema è prorogare i termini del provvedimento.

Considerata la portata degli interventi richiesti per accedere a questo tipo di detrazione, il tempo richiesto per la loro programmazione, progettazione ed esecuzione; considerata infine la difficoltà (soprattutto in questo tempo) a realizzare e assumere decisioni nelle assemblee di condominio, occorre la certezza che la vigenza del provvedimento copra almeno tutto il 2022. Sono positivi gli annunci in questo senso del Presidente del Consiglio e di alcuni Ministri, ma non sufficienti: pochi assumerebbero impegni di spesa importanti senza la garanzia di ricadere temporalmen-

te nei benefici del provvedimento.

Tanto più considerando che molti mesi stanno ormai trascorrendo in assenza di fondamentali provvedimenti attuativi che il Ministero tarda a varare e da cui molti aspettano indicazioni chiare su punti importanti.

Un ulteriore grande ostacolo è rappresentato da un orientamento fortemente restrittivo finora espresso dall'Agenzia delle Entrate su alcune questioni importanti, che ha l'effetto di depotenziare la portata dello strumento. Così per esempio si arriva ad escludere dal beneficio i lavori compiuti in immobili composte da più unità immobiliari di uno stesso proprietario; ma si potrebbero portare altri esempi come quello relativo ad immobili con prevalenza di uffici e attività commerciali rispetto al residenziale.

Un terzo grande problema è generato dallo stesso interesse che l'iniziativa sta suscitando: i proprietari degli immobili sono spesso subissati da proposte avanzate da soggetti non sempre qualificati che si propongono nel ruolo di general contractor (dalla progettazione alla cessione del credito) senza fornire le necessarie garanzie.

Noi interpretiamo il nostro ruolo di Associazione nata per tutelare i piccoli proprietari immobiliari, assistendo i nostri associati per aiutarli ad avvalersi di un'ottima opportunità, ma anche per sollecitare la cautela necessaria nell'assunzione delle decisioni.

BONUS 110%

Immobili storici e case terremotate agevolati con il 110%

Giuseppe Latour, Saverio Fossati**Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 8 ottobre 2020**

Superbonus del 110% confermato nel decreto agosto per le case storiche (ma solo se aperte al pubblico) e introdotto ex novo dalla legge di conversione per gli immobili terremotati ma solo per la parte eccedente i contributi pubblici per la ricostruzione.

Gli immobili classificati al catasto come A/9 (palazzi, castelli e dimore storiche) escono quindi dall'elenco degli esclusi (dove restano le ville A/8 e le case signorili A/1) dal superbonus e potranno essere considerate alla pari dei normali condomini ed edifici unifamiliari. È comunque assai raro che tra i circa 2.500 immobili classificati in A/9 vi siano singole unità immobiliari collocate in edifici non "storici".

L'aspetto limitante è il requisito (articolo 80, comma 6 del DL 104/2020 dopo la legge di conversione) che debba trattarsi di immobili «aperti al pubblico». Questa definizione è un po' vaga, ma è opportuno fare riferimento al Dlgs 42/2004, che in caso di contributi per il restauro per i beni prevede l'obbligo, attraverso accordi o convenzioni tra ministero e proprietario, in cui viene stabilita l'apertura al pubblico (l'apertura minima attualmente è di 12 giorni l'anno per 10 anni, gratuita). In realtà - spiega il presidente dell'Associazione dimore storiche italiane, Giacomo di Thiene - ci sono anche edifici A/9 senza convenzione ma ugualmente aperti al pubblico. Il decreto 104 non distingue a quale titolo, quindi rientrano nell'agevolazione anche quelli dove si svolgono visite a pagamento. Lo ritengo un beau geste del ministero per ovviare all'obbrobrio del comma 45 dell'articolo 119

del DL 34. Ci sono 9.400 dimore private aperte al pubblico, non tutte di categoria A/9, e del resto l'86% delle ville venete è di proprietà privata».

Due novità riguardano, invece, le aree terremotate e la fruizione del 110%, accantonata l'ipotesi (abbozzata in commissione Bilancio al Senato) di un nuovo superbonus potenziato al 160%. Per tutti i Comuni che hanno subito eventi sismici, viene stabilita la regola in base alla quale il 110% può essere richiesto, ma solo per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione. Non sarà possibile, cioè, sovrapporre i contributi pubblici e il superbonus.

Inoltre, solo per le aree colpite dai terremoti del 2009 e del 2016-2017 (rispettivamente, il cratere dell'Aquila e diverse zone del Centro Italia) viene fissata la regola in base alla quale i limiti delle spese ammesse al 110%, sostenute entro il 31 dicembre prossimo, sono aumentati del 50% negli interventi di ricostruzione. Aumentano così i massimali di spesa, ma non la misura delle detrazioni, che resterà invariata.

Nota finale: la norma specifica che gli incentivi potenziati con questa formula sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati. Sono comprese anche le seconde case. Restano esclusi solo gli immobili produttivi.

BONUS 110%

Cappotti e impianti al 110% Ora i requisiti sono più severi

Luca Rollino

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 7 ottobre 2020

Il decreto Requisiti è finalmente stato pubblicato. Per i lavori iniziati successivamente al 6 ottobre, allora, non potrà più essere utilizzato il vecchio decreto del 2008, con i relativi requisiti richiesti per gli interventi agevolati. Il nuovo decreto, per fruire degli incentivi fiscali, impone valori di prestazione tecnica molto più prescrittivi, sia per i valori di trasmittanza termica degli elementi di involucro opaco e trasparenti, sia per i parametri di efficienza delle macchine termiche (pompe di calore a gas o elettriche).

Si parte dai nuovi valori di trasmittanza termica, che è il parametro tecnico che quantifica l'energia in ogni istante dispersa attraverso una superficie di un metro quadrato per ogni grado di differenza di temperatura tra gli ambienti separati. Qui c'è un sensibile incremento rispetto alle trasmittanze minime previste per legge dal Dm 26 giugno 2015 sui Requisiti minimi: questo impone un maggiore spessore dell'isolante applicato oppure una efficace combinazione di più tecniche di isolamento. Il nuovo decreto Requisiti impone valori di trasmittanza più stringenti anche per quegli interventi che godono delle più modeste aliquote ordinarie (65%-70%-75%), impattando in modo sensibile su tutta la filiera di realizzazione dell'intervento (dalla progettazione all'esecuzione).

Per quanto riguarda gli interventi impiantistici, il nuovo decreto propone precisi valori di riferimento per le pompe di calore elettriche e per quelle a gas. Dal punto di vista tecnico, vengono forniti dei valori minimi di Cop (Coefficient of performance) ed Eer (Energy efficiency ratio), rispettivamente l'indice di efficienza energetica della macchina in fase invernale (riscaldamento) ed estiva (raffrescamento). Questi parametri indicano, volendo sem-

plificare, quante unità di caldo e di freddo vengono erogate dalla macchina per ogni unità di energia utilizzata: tanto maggiore è il valore, tanto più efficiente sarà la macchina (e minori saranno consumi e costi).

In realtà, il vero vincolo è sul Cop, in quanto l'incentivo è previsto per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, che poi può essere anche impiegato per raffrescare. Soltanto qualora sia prevista anche la funzione di impianto di raffrescamento, dovrà garantire un Eer adeguato e superiore al valore minimo previsti per la fruizione delle detrazioni.

La prestazione delle pompe deve essere dichiarata e garantita dal costruttore della pompa di calore sulla base di prove effettuate in conformità alla Uni En 14511. Un approccio analogo viene proposto per le pompe di calore a gas, per le quali vengono indicati i valori minimi di Gue (Gas utilization efficiency), sia in fase di riscaldamento (differenziato per le varie tipologie di macchina) sia per la fase di raffrescamento (è dato un valore unico minimo pari a 0.6).

Anche in questo caso sono indicate le norme in base a cui la prestazione deve essere verificata e dichiarata: Uni En 12309-2015 (pompe di calore a gas ad assorbimento) e Uni En 16905 (pompe di calore a gas a motore endotermico). Trattandosi di macchine che prevedono il consumo di gas combustibile, sono forniti anche limiti minimi in materia di emissioni di ossido di azoto in ambiente: 120 mg/kWh per le macchine ad assorbimento, e 240 mg/kWh per quelle a combustione interna. Evidente l'intento di limitare ulteriormente l'inquinamento dell'aria: oltre a una maggior efficienza energetica, si richiede una prestazione ambientale adeguata all'importante incentivo proposto.

BONUS 110%

Superbonus, in vigore da oggi i nuovi requisiti tecnici

Luca De Stefani

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020

Sono stati pubblicati ieri sulla Gazzetta Ufficiale n. 246 i due attesissimi decreti del Mise sui requisiti tecnici e sulle asseverazioni (entrambi del 6 agosto 2020), necessari per completare il quadro normativo per l'applicazione della super detrazione Irpef e Ires del 110% sugli interventi dell'ecobonus e del bonus facciate.

Asseverazione per l'ecobonus

Per beneficiare del super bonus del 110% per tutti gli interventi agevolati sul risparmio energetico «qualificato» (ecobonus, quindi, non per gli interventi antisismici, il fotovoltaico, i sistemi di accumulo e per le colonnine di ricarica), oltre che per la cessione a terzi o lo «sconto in fattura» dei crediti d'imposta del 110% generati dall'ecobonus, i «tecnici abilitati», dovranno:

- asseverare il rispetto dei «requisiti tecnici» previsti dal Dm 6 agosto 2020, il quale sostituirà, per i lavori iniziati dopo la sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, quelli indicati nei decreti 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008;

- asseverare la «congruità» delle spese sostenute rispetto ai «massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento»; in pratica i costi per tipologia di intervento dovranno essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute, riportati nei «prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome» territorialmente competenti o ai prezzi riportati nelle guide sui «prezzi informativi dell'edilizia», edite da Dei.

In assenza di questi prezzari per gli interventi da

eseguire, il tecnico determinerà i nuovi prezzi analiticamente, anche avvalendosi dei «massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore» (ad esempio, per mq di copertura, per kWt di potenza termica o per kWe di potenza elettrica), indicati all'allegato I del decreto requisiti, i quali sono comunque sempre utilizzati (anche nei suddetti calcoli analitici, punto 13.2 dell'allegato A) nei casi in cui l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore (ad esempio, per gli impianti di climatizzazione invernale).

Una copia di questa asseverazione va trasmessa telematicamente all'Enea, in base all'emanando decreto asseverazioni del Mise del 3 agosto 2020 (applicabile solo per l'ecobonus al 110%), entro 90 giorni dal termine dei lavori (asseverazione dell'allegato 1) ovvero dopo il Sal (allegato 2).

Massimali di costo specifici

I nuovi requisiti tecnici (allegati A, C per la prestazione energetica, E per l'isolamento termico, F per le pompe di calore, G per impianti a biomassa, H per i collettori solari), i limiti di spesa assoluti (allegato B) e i limiti di congruità, non si applicheranno solo per l'ecobonus al 110%, ma dovranno essere rispettati anche per gli interventi (iniziati dopo la loro entrata in vigore) per: il risparmio energetico «qualificato» (ecobonus), detraibili al 50-65-70-75% (tranne quelli effettuati congiuntamente con gli interventi sismici); il bonus facciate del 90%, se i lavori incideranno da un «punto di vista termico» o per

BONUS 110%

più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», per i quali è obbligatoria la comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori (quindi, non per la sola pulitura o tinteggiatura esterna, detraibile comunque al 90%).

Per queste due agevolazioni (che appunto non sono al 110%) non si applicherà, però, il decreto asseverazioni del Mise del 3 agosto 2020, valido solo per l'ecobonus al 110 per cento.

Massimali per il sismabonus

Il decreto requisiti non prevede limiti di congruità specifici per il sismabonus (neanche se al 110%). Inoltre, per gli interventi di riduzione

del rischio sismico congiunti al risparmio energetico, detraibili all'80% ai sensi dell'articolo 14, comma 2-quater.1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (o all'85%, se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi) ovvero al 110% non sono definiti massimali di costo specifici.

Limiti di spesa al netto dell'Iva

I «massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore», indicati all'allegato I, si considerano al netto di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

BONUS 110%

Lavori già iniziati, vecchie regole

Luca De Stefani, Luca Rollino

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020

L'entrata in vigore dei decreti ministeriali applicativi dell'ecobonus al 50-65-70-75-80-85-110% e del bonus facciate genera una immediata differenziazione tra i lavori iniziati prima e quelli che inizieranno da oggi. Per le attività già iniziate, infatti, si continuerà ad applicare i requisiti previsti dal decreto 19 febbraio 2007.

La data di inizio lavori deve essere comprovata tramite apposita documentazione, come ad esempio, se prevista, la data di deposito in Comune della relazione tecnica di cui all'articolo 8 del Dlgs 192/2005. L'inizio dei lavori non è valido se questa relazione non è stata depositata.

I lavori iniziati da oggi, quindi, dovranno applicare i più severi requisiti previsti dal Dm del 6 agosto 2020 (decreto requisiti ecobonus), ma potranno godere anche di un'interessante possibilità aggiuntiva: il decreto prevede, infatti, che gli interventi che interessano più del 25% della superficie disperdente possono comprendere, beneficiando delle stesse percentuali di detrazione (da 70% a 85%), i lavori di sostituzione di finestre comprensive di infissi e di installazione delle schermature solari che insistono sulla stessa superficie di involucro oggetto dell'intervento di isolamento termico. Inoltre, sono elevati alla stessa detrazione anche gli interventi sugli impianti comuni, purché siano eseguiti contestualmente e siano inseriti nella stessa relazione tecnica.

In ogni caso, anche per gli interventi iniziati prima di oggi, per accedere alle detrazioni del 110%, permane comunque l'obbligo di acqui-

sire l'asseverazione (come richiesto previsto all'articolo 8 del decreto requisiti), che deve comprendere, nei casi previsti, la «dichiarazione di congruità delle spese» sostenute nel periodo dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

In questi casi si dovrà chiarire come attestare la classe energetica iniziale, attraverso l'Ape convenzionale che è stata introdotta solo da oggi con il decreto requisiti (per esempio con un'integrazione documentale come già previsto per il Sismabonus), e se si dovrà comunque far riferimento ai prezziari regionali o al prezzario Dei. Gli interventi potrebbero essere stati pensati con un prezzo di lavorazione superiore a questi riferimenti, in quanto questo obbligo era già genericamente previsto dall'articolo 14 del DI 63/2013, ma i valori massimi definitivi sono stati proposti solo nel Dm requisiti.

BONUS 110%

Le irregolarità di unità singole non travolgono i bonus

Guglielmo Saporito,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020

Si avvia alla soluzione il problema delle asseverazioni, da parte dei tecnici coinvolti nella gestione delle pratiche dei bonus per l'efficienza energetica e sismabonus, per ciò che riguarda la regolarità edilizia.

In sede di conversione del decreto agosto è stato, infatti, previsto che «le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari (articolo 9 bis DPR 380/2001) e i relativi accertamenti dello sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi».

In altri termini, le asseverazioni sulla regolarità edilizia riguarderanno solo le parti (facciate, luoghi comuni) sulle quali si interviene. Il problema era sorto quando il legislatore, con il DL 76/2020 (convertito con la legge 120/2020), ha modificato l'articolo 9 bis del Testo unico edilizia, chiarendo che lo stato legittimo di un immobile vada sempre provato, sotto pena della perdita (articolo 49 Dpr 380/2001) dei benefici fiscali.

In conseguenza, per ottenere i benefici connessi all'efficienza energetica ed al sismabonus, è diventata necessaria (articolo 119 comma 13 bis DL 34/2020) un'asseverazione che doveva riguardare il regime dell'intero manufatto edilizio sul quale si intendeva intervenire. Quindi, solo in presenza di opere su edifici regolari si potevano chiedere i vari bonus, e quindi le asseverazioni indispensabili per attivare le pratiche avrebbero dovuto riguardare la globalità delle caratteristiche delle unità immobiliari.

Di fatto, per migliorare l'efficienza energetica o consolidare la statica degli immobili, occorre una verifica sulla regolarità urbanistica dell'intera costruzione. Tutti gli abusi interni, relativi ad esempio a solai, destinazioni, scale e lo stesso frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, diventavano quindi un ostacolo alla richiesta di contributi. Per di più, i tecnici diventavano responsabili sia sotto l'aspetto edilizio che in relazione ai vari bonus, poiché nel descrivere le caratteristiche delle unità immobiliari non potevano trascurare una difformità catastale, o una diversa suddivisione interna e quindi l'esistenza di irregolarità urbanistiche.

Poiché la cronologia dei vari bonus è ancorata alle scadenze fiscali, a decorrere dal prossimo ottobre, per rimediare ai vari abusi sarebbe stato necessario che i proprietari chiedessero una sanatoria edilizia prima di iniziare gli interventi. Il problema era serio in particolare per i condomini, in quanto gli interventi sulle facciate, di fatto, beneficiano tutte le singole unità che condividono i muri di facciata. Inoltre, una giurisprudenza consolidata impedisce di rilasciare titoli edilizi che modifichino costruzioni in tutto o parte abusive.

In un quadro divenuto allarmante, la modifica appena approvata liberalizza gli interventi sulle facciate, trascurando tutto ciò che è all'interno del manufatto. Il quadro complessivo, quando la legge sarà approvata, separerà quindi il regime delle parti comuni (soprattutto, delle facciate) dal regime delle varie unità immobiliari, evitando interferenze e contribuendo alla pace

BONUS 110%

condominiale. Il rischio infatti era che specifici contributi potessero essere revocati, a distanza di anni, in quanto indirettamente erogati a beneficio di immobili con abusi edilizi.

Gli unici problemi che potrebbero ostacolare un bonus su edifici condominiali potrebbe quindi essere la presenza di verande o di logge abusivamente chiuse: in questo caso infatti l'abuso edilizio si colloca sullo stesso bene (la facciata) che è oggetto del beneficio fiscale, generando una incongruenza che impedisce l'erogazione del bonus.

In proposito, per i Comuni che ritengono necessario un titolo edilizio per chiudere con veran-

de, logge o balconi, si potrà attivare una pratica di sanatoria limitatamente alla porzione immobiliare che presenta abuso sulla facciata, tenendo presente che il ministero dei Lavori pubblici ritiene possibile il rilascio di titoli edilizi su unità immobiliari che presentano abusi, se vi è una domanda di sanatoria in corso di esame.

In termini più generali, l'asseverazione del tecnico sulla regolarità urbanistica del luogo si allinea all'asseverazione circa la capienza fiscale del soggetto che chiede di compensare il bonus con il proprio debito verso l'Erario: il professionista risponde nei limiti di ciò che è immediatamente percepibile.

BONUS 110%

I loft sono ammessi al 110% anche se l'ingresso è in cortile

Saverio Fossati, Giuseppe Latour

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 6 ottobre 2020

Siamo alla fine della telenovela delle unità immobiliari «con funzionalità autonome»: i proprietari potranno beneficiare del 110% ad ampio raggio, perché con l'emendamento al DL 104/2020, che è entrato ufficialmente nella legge di conversione, il problema dell'accesso diretto su strada è stato risolto nella grandissima maggioranza dei casi. Non solo in quello delle strade private e delle aree destinate a parcheggio, già regolati dal Mef qualche giorno fa, ma anche nell'ipotesi di giardini e cortili condominiali.

Il rebus nasce con la conversione in legge del DL 34/2020, il decreto Rilancio, che all'articolo 119 riconosce il 110% anche alla «unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno». Una definizione abbastanza ampia, tale da immaginare che, oltre ai piccoli edifici con più unità immobiliari con ingressi indipendenti dall'esterno e impianti separati (tipicamente le villette bifamiliari e trifamiliari), vi potessero venir ricompresi anche gli appartamenti in edifici che rispettassero questi requisiti.

Primi tra tutti i loft o in generale quelle unità al piano terreno (ma non solo) dei condomini (i quali sono certamente "edifici plurifamiliari") con le stesse caratteristiche. Si tratta di ex negozi, laboratori, officine (non collegati agli impianti condominiali) divenuti abitazioni dopo aver faticosamente ottenuto l'agibilità.

Mentre la definizione dell'indipendenza funzionale degli impianti è sempre stata abbastanza

chiara, quella dell'accesso «dall'esterno» ha subito fornito la possibilità all'agenzia delle Entrate di restringere la portata della norma. Così, nella circolare 24/E, veniva spiegato che occorre che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Esclusi, quindi, i cortili condominiali o qualunque altro spazio comune che si frapponga tra la strada e l'ingresso; ammessi solo giardini o cortili di proprietà esclusiva. Però, l'importante è che ci sia almeno un accesso così, non che sia l'unico. Quindi, i loft con un accesso da strada e un altro nel cortile condominiale potevano rientrare nel 110% ma solo a queste condizioni. Va detto che la definizione restrittiva delle Entrate era stata presa pari pari dalla bozza del decreto attuativo del Mise, dedicato ai requisiti e firmato due giorni prima dell'8 agosto, giorno in cui la circolare 24/E era stata diramata, ma si dava per scontato che quel testo sarebbe prima o poi entrato in vigore (il che avviene solo oggi, si veda la pagina seguente).

Un tentativo di risolvere il problema è arrivato, da parte del ministero dell'Economia, pochi giorni fa. Il Mef, infatti, ha colto l'occasione di due interrogazioni parlamentari a risposta immediata (5-04686 e 5-04688) per cominciare a scalzare il muro eretto dall'agenzia. La risposta, portata in Parlamento dal sottosegretario Alesio Villarosa lo scorso 30 settembre, è questa: «In merito alla nozione di accesso da strada, né nella norma né nella circolare 24/E, sono previ-

BONUS 110%

ste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata». La conseguenza è che «può ritenersi autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà».

E, allo stesso modo, può ritenersi autonomo «anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli». Non solo. Va considerato autonomo anche l'accesso indipendente che passi da aree (quali strada, cortile o giardino), «comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili».

A dare la conferma finale alla liberalizzazione degli accessi, allargando ulteriormente il perimetro della correzione, è stato però l'emendamento 80.10 al disegno di legge di conversione del DL 104/2020, il decreto agosto. Questo spiega che, per accesso autonomo all'esterno, si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino, anche di proprietà non esclusiva.

Proprio la parola «cortile di proprietà non esclusiva» finisce con il seppellire tutte le limitazioni ipotizzate dall'agenzia delle Entrate in via interpretativa. Di fatto viene così ammesso al 110% anche chi, per arrivare alla strada pubblica, ha bisogno di passare da un'area condominiale. È il caso di quelle unità senza accesso diretto

dalla strada pubblica, ma dal classico cortile condominiale (come molti loft). Potranno godere del 110%, purché siano anche «funzionalmente indipendenti».

LA VICENDA

1. La definizione Il decreto Rilancio aveva introdotto il concetto di autonomia funzionale, come requisito essenziale per godere del superbonus. Gli immobili funzionalmente indipendenti, per godere del superbonus, dovevano rispettare due requisiti: essere dotati di impianti autonomi e avere «un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva»

2. Le interpretazioni Ci sono situazioni particolari nelle quali queste definizioni hanno aperto alle ipotesi più fantasiose. È il caso degli immobili con accesso su strade private, su aree condominiali o in multiproprietà

3. La soluzione L'emendamento al DL agosto appena approvato chiarisce che, per accesso autonomo all'esterno, si intende un accesso indipendente, «non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino, anche di proprietà non esclusiva». Si tratta, quindi, di una definizione che mette al riparo anche chi, per arrivare alla strada pubblica, ha bisogno di passare da un'area condominiale

BONUS 110%

Ecco quando conviene incassare subito

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi", 5 ottobre 2020

Conviene di più usare direttamente la detrazione o cederla a un altro soggetto? Chi usa direttamente la detrazione ne sfrutta tutto il valore nominale, ma in un arco di tempo medio-lungo. Chi la vende, monetizza subito, ma ci perde qualcosa.

Per il superbonus, che si recupera in cinque anni, spesso la cessione sarà una soluzione obbligata, per chi non ha un'Irpef abbastanza capiente. Per i bonus "minori", l'esito può essere diverso.

Se, ad esempio, tra giugno e luglio si sono spesi 44.000 euro per ristrutturare un appartamento, si ha diritto a 22.000 di detrazione (50%), da dividere in dieci rate da 2.200 euro l'una a partire dal modello Redditi o 730 del 2021. Con un'inflazione all'1% annuo, alla fine del 2030 i 22.000 euro via via recuperati dal contribuente diventano 20.825 in termini reali; con un'inflazione al 2% (oggi assai improbabile) scenderebbero a 19.719 euro.

Cedendo ora il credito d'imposta a una banca, alle Poste o a un'assicurazione, si possono ottenere - indicativamente - 17.600 euro (l'80% del valore nominale). L'opinione degli operatori che stanno attivando le piattaforme online, per gestire tutto l'iter, è che il mercato potrebbe assestarsi su un prezzo d'acquisto un po' più elevato. Ma i principi del confronto non cambiano.

Tra gli altri oneri da mettere in conto, si deve tener presente che, in caso di cessione del credito, tutti gli intermediari finanziari chiedono

l'apertura di un conto corrente. In molte circostanze, inoltre, l'operazione sarà anche l'occasione per proporre al cliente l'acquisto di altri prodotti finanziari o polizze assicurative (contro le calamità naturali, sulla vita del proprietario, eccetera).

Va poi considerata l'aspettativa su ciò che potrebbe accadere nei dieci anni successivi, e cosa consentono di fare le regole attuali:

se la casa viene venduta, la detrazione passa all'acquirente, ma le parti possono concordare che resti all'ex proprietario;

se il beneficiario muore, la detrazione si trasferisce agli eredi solo se mantengono la "detenzione materiale e diretta" del bene (non per case locate, quindi);

se il beneficiario passa al regime forfettario o diventa incapiente (perché subentrano altre detrazioni e/o perché il reddito si abbassa o si azzerà), la norma consente di cedere il credito d'imposta - per le spese sostenute nel 2020 e 2021 - anche in annualità successive.

Nel confronto tra utilizzo diretto e cessione si può inserire anche la variabile del prestito ponte. Chi non intende pagare interamente i lavori di tasca propria, può valutare di farsi anticipare dalla banca il corrispettivo per la cessione del credito d'imposta. Se la pratica va a buon fine, va messo in conto un costo del finanziamento per famiglie e condomini nell'ordine del 2,5-3% (Taeg) su base annua.

BONUS 110%

Quella del finanziamento è una possibilità che diventa interessante, ad esempio, per chi sta acquistando una casa da ristrutturare ed è già "tirato" con il mutuo e la spesa per i lavori: in questi casi, la cessione coperta dal prestito ponte può alleviare la tensione sulle finanze familiari o su un progetto di investimento.

BONUS 110%

Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche, i chiarimenti del Mef

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Tecnici24", 5 ottobre 2020

Nelle Faq, pubblicate dal Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Alessio Villarosa, tra le domande e risposte sui casi pratici per sciogliere i dubbi più comuni c'è anche un chiarimento sulla possibilità di usufruire del superbonus nel caso in cui un immobile non sia in regola dal punto di vista urbanistico.

Riportiamo di seguito le faq sul tema.

È possibile usufruire del *superbonus nel caso di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico*?

No, gli edifici con abusi edilizi non sanati sono esclusi dal Superbonus. Non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica.

Una minima discordanza tra progetto e costruito fa decadere dal superbonus?

Dipende dalla discordanza. L'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, recentemente introdotto dal "decreto Semplificazioni", prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo.

È quindi ammessa una limitata tolleranza superata la quale si incorre nella decadenza dai benefici fiscali.

Cosa è il certificato di conformità urbanistica e a cosa serve?

Il certificato di conformità urbanistica consente di verificare se l'immobile presenta una difformità o un abuso edilizio. Si tratta di quel documento che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato. Grazie ad esso sarà possibile stabilire se l'immobile è in regola oppure no e, in quest'ultimo caso, l'entità dell'abuso.

Sono proprietario di un immobile realizzato quando non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Come faccio a certificarne lo stato legittimo?

Il "decreto Semplificazioni" ha modificato l'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, stabilendo che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. A tali documenti va aggiunto il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile o sull'unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

BONUS 110%

Superbonus con cessione ampia a familiari e altri privati

Giorgio Gavelli, Il Sole 24 ORE

Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizi", 2 ottobre 2020

Cessione dei crediti d'imposta senza limiti soggettivi. Sia per il superbonus che per gli altri bonus casa, in relazione a spese sostenute quest'anno e nel 2021. Vanno così in archivio le restrizioni dettate dal Fisco nel 2018, quando per acquisire il credito era necessario un collegamento di qualche tipo con l'intervento di ristrutturazione. Il chiarimento è contenuto in una risposta a interpello dell'agenzia delle Entrate (la 432 del 2 ottobre).

Il quesito

La domanda arriva da un libero professionista in regime forfettario, che effettua quest'anno un intervento di sostituzione degli infissi della propria abitazione e intende cedere l'ecobonus del 50% al padre, che ha finanziato la spesa.

L'Agenzia, per rispondere, conferma che anche chi possiede solo redditi soggetti a imposta sostitutiva o tassazione separata può sfruttare la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura. È la situazione tipica della cosiddetta flat tax degli autonomi, ma anche di chi possiede solo redditi da locazione sottoposti a cedolare secca.

Il dubbio superato

Al di là del chiarimento sui forfettari in qualità di "cedenti", la risposta è importante perché supera un dubbio emerso tra gli operatori e riguardante i possibili "cessionari" dei bonus (si veda anche Il Sole 24 Ore del 17 agosto scorso). Ci si chiedeva infatti se la cessione del superbonus e degli altri bonus edilizi regolata dal decreto Rilancio (articolo 121 del DI 34/2020) fosse

soggetta alle limitazioni dettate con la circolare 11/E/2018. In quel caso l'Agenzia – forte di un parere della Ragioneria dello Stato – aveva affermato che gli altri soggetti privati cui può essere ceduto l'ecobonus devono essere «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione». In pratica, era possibile cedere la detrazione per un intervento sulle parti comuni al condomino della porta accanto, ma non al figlio residente in un'altra casa.

Stessa cosa nel caso di interventi di riqualificazione eseguiti da soggetti societari appartenenti a un gruppo: la cessione era possibile solo a consociate, e non al di fuori del perimetro del gruppo.

La risposta

È vero che il decreto Rilancio non pone limiti e parla genericamente di «cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari». Ma anche la vecchia norma parlava soltanto di «altri soggetti privati» (articolo 14, comma 2-sexies, DI 63/2013) e il Fisco aveva comunque posto un vincolo. Ora le Entrate lo dicono senza incertezze: «Il meccanismo di cessione disciplinato dall'articolo 121 riguarda un contesto diverso, rispetto al quale non operano le limitazioni descritte nella citata circolare n. 11/E in merito alle modalità delle cessioni e all'individuazione dei soggetti cessionari». Via libera quindi alla cessione ai familiari, ma anche ad altre società non collegate a quella che beneficia della detrazione, magari individuate dallo stesso commercialista che ne cura la contabilità. Il mercato della cessione tra pri-

BONUS 110%

vati ne riceverà probabilmente una forte spinta. La risposta 137/2020 (ora superata) ha invece
Il chiarimento arriva dopo che l'interpello sdoganato la possibilità di "vendere" il bonus a
425/2020 ha affermato che, in presenza di più una società partecipata dal committente che ha
fornitori, anche uno solo di essi può acquistare fatto eseguire i lavori.
l'intero credito d'imposta da ecobonus.

BONUS 110%

Superbonus, per il fotovoltaico il tetto raddoppia a 96mila euro

Giorgio Gavelli,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizi", 30 settembre 2020

Capotto termico incentivato al 110% anche su singoli appartamenti in condominio. Purché vengano rispettati tre requisiti: l'autorizzazione dell'assemblea condominiale a realizzare i lavori e il superamento del limite del 25% dell'involucro, insieme al doppio salto di classe per tutto l'edificio, come previsto dal decreto Rilancio.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 408 di ieri, analizza un caso piuttosto frequente nella pratica di queste settimane: quello del proprietario di un appartamento inserito all'interno di un condominio (nello specifico, di quattro piani con due unità per piano) che «intende usufruire» del 110%, realizzando un capotto solo sulla sua parte di fabbricato.

La situazione di stallo descritta dall'interpello si sta ponendo molto spesso. L'assemblea condominiale «non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio».

Nonostante questo, ha concesso «ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti». Quindi, niente intervento condominiale, ma strada aperta a interventi singoli. Da questo blocco è possibile uscire, secondo uno schema che le Entrate riassumono molto chiaramente.

L'agenzia, nella sua risposta, ricorda anzitutto quali sono i paletti di carattere generale, agganciati al superbonus, che si rivelano decisivi in questo caso concreto: la detrazione «spetta per gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo» e che, allo stesso tempo, garantiscano il doppio salto di classe energetica. O, qualora, non sia possibile, il salto di una classe sola.

In questo caso, allora, è possibile accedere alla detrazione del 110% per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale che interessino la parte di involucro dell'edificio di pertinenza di una sola unità abitativa. Questo, ovviamente, a condizione che siano rispettati i due limiti generali: doppio salto di classe energetica (di tutto l'edificio) e superamento del tetto del 25 per cento. Non proprio un'apertura indiscriminata, dal momento che soprattutto il limite del doppio salto di classe sarà molto difficile da rispettare.

Anche in questa situazione, secondo quanto spiega l'ultima parte dell'interpello, qualora venga, poi, effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento trainante, sarà possibile fruire del 110% effettuando anche sulle singole unità immobiliari gli interventi trainati. Tra questi, ovviamente, ci sono quelli di efficientamento energetico relativi all'ecobonus.

BONUS 110%

I limiti di spesa per il superbonus in condominio

Nadia Parducci,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Diritto e pratica condominiale",
Edizione 09/2020, n. 9

Con la risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020, l'Agenzia delle entrate ha sciolto i dubbi sull'applicazione delle norme previste dagli articoli 119 e 121 del "Rilancio" (DI n. 34/2020), richiamando i suoi documenti di prassi e, in particolare, la circolare n. 24/2020.

La risoluzione trae origine da una istanza di interpello presentata da un contribuente che intende effettuare lavori in un condominio composto da quattro unità immobiliari, che dovrebbero riguardare:

-la posa in opera di un cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e

-la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;

-l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici;

-la sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari;

-il restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali, restauro dei parapetti e delle persiane;

-la riduzione del rischio sismico e il recupero del

patrimonio edilizio.

I dubbi del contribuente vertono sostanzialmente sull'individuazione dei limiti di spesa: viene infatti chiesto se i valori massimi di spesa devono essere riferiti alle unità familiari o alle singole unità abitative condominiali, e se esistono tetti massimi di spesa riferiti a ciascun intervento o gruppi di interventi complementari.

L'Agenzia delle entrate, nel fornire una risposta ricorda che, per gli interventi di isolamento termico sugli involucri degli edifici in condominio, sono previsti limiti di spesa calcolati in funzione al numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito. Infatti, i limiti di spesa sono così individuati:

-50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari,

-40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari,

-30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Viene quindi chiarito che, nel caso di specie, trattandosi di un edificio composto da quattro unità immobiliari, il limite è pari a 160.000 euro.

BONUS 110%

Per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013 (c.d. sismabonus) è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Pertanto, nel caso di specie, il limite massimo di spesa ammesso al superbonus è pari a 384.000 euro.

L'importo massimo di detrazione spettante per i singoli interventi agevolabili, va poi suddiviso tra i detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in rapporto al costo sostenuto.

Nel caso in cui, sul medesimo immobile, siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascun intervento. In tal caso viene richiesta la distinta contabilizzazione delle spese relative ai diversi interventi, non essendo possibile fruire, per le medesime spese, di più agevolazioni. Sarà, inoltre, ovviamente necessario rispettare gli adempimenti previsti con riferimento ai singoli interventi.

Inoltre, come chiarito dalla circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono: questo significa, quindi, che ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Quindi, nel caso oggetto di esame da parte dell'Agenzia delle entrate, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro o a 96.000 euro, nel caso in cui siano rea-

lizzati interventi, rispettivamente, di isolamento termico delle superfici opache o di riduzione del rischio sismico.

La risoluzione n. 60 fornisce inoltre degli utili chiarimenti sui lavori trainanti e sui lavori trainati.

L'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi trainati, ovvero:

-la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati. Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile;

-l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici. Per tale intervento, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile;

-la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale. Per tali interventi, la detrazione massima è pari a 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora, come prospettato dall'Istante, sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato;

-l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Il Superbonus si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW. Il limite di spesa ammesso alla detrazione, pari come detto a 3.000 euro, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica.

Per poter applicare l'aliquota del 110% alle spese di cui sopra, è necessario che venga esegui-

BONUS 110%

to almeno un lavoro trainante, che comporti il miglioramento di due classi energetiche o della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'APE.

Il limite di spesa è riferito, in tutti i casi, al singolo immobile sul quale sono effettuati i lavori trainati. Specifica la risoluzione n. 60 che l'esecuzione di lavori trainanti sulle parti comuni in condominio consente a ciascun condomino di fruire del superbonus del 110% per gli interventi effettuati sulla propria unità immobiliare, come ad esempio la sostituzione degli infissi e del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione.

L'accesso al superbonus del 110% è inoltre subordinato all'esecuzione congiunta dei lavori trainati e trainanti. Tale condizione si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".

Il superbonus del 110% spetta anche per i lavori di installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi d'accumulo.

La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate specifica che il maxi sconto fiscale si applica:

-all'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;

-all'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

L'applicazione dell'aliquota maggiorata dell'ecobonus è subordinata al rispetto dei seguenti requisiti:

-l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico deve essere eseguito congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus indicati nei commi 1 e 4 del citato articolo 119, del decreto Rilancio;

-cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo.

BONUS 110%

Cappotto agevolato anche su singoli appartamenti

Giuseppe Latour

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 25 settembre 2020

Cappotto termico incentivato al 110% anche su singoli appartamenti in condominio. Purché vengano rispettati tre requisiti: l'autorizzazione dell'assemblea condominiale a realizzare i lavori e il superamento del limite del 25% dell'involucro, insieme al doppio salto di classe per tutto l'edificio, come previsto dal decreto Rilancio.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 408 di ieri, analizza un caso piuttosto frequente nella pratica di queste settimane: quello del proprietario di un appartamento inserito all'interno di un condominio (nello specifico, di quattro piani con due unità per piano) che «intende usufruire» del 110%, realizzando un cappotto solo sulla sua parte di fabbricato.

La situazione di stallo descritta dall'interpello si sta ponendo molto spesso. L'assemblea condominiale «non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio».

Nonostante questo, ha concesso «ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti». Quindi, niente intervento condominiale, ma strada aperta a interventi singoli. Da questo blocco è possibile uscire, secondo uno schema che le Entrate riassumono molto chiaramente.

L'agenzia, nella sua risposta, ricorda anzitutto quali sono i paletti di carattere generale, aggan-

ciati al superbonus, che si rivelano decisivi in questo caso concreto: la detrazione «spetta per gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo» e che, allo stesso tempo, garantiscano il doppio salto di classe energetica. O, qualora, non sia possibile, il salto di una classe sola.

In questo caso, allora, è possibile accedere alla detrazione del 110% per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale che interessino la parte di involucro dell'edificio di pertinenza di una sola unità abitativa. Questo, ovviamente, a condizione che siano rispettati i due limiti generali: doppio salto di classe energetica (di tutto l'edificio) e superamento del tetto del 25 per cento. Non proprio un'apertura indiscriminata, dal momento che soprattutto il limite del doppio salto di classe sarà molto difficile da rispettare.

Anche in questa situazione, secondo quanto spiega l'ultima parte dell'interpello, qualora venga, poi, effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento trainante, sarà possibile fruire del 110% effettuando anche sulle singole unità immobiliari gli interventi trainati. Tra questi, ovviamente, ci sono quelli di efficientamento energetico relativi all'ecobonus.

BONUS 110%

110% limitato per il condòmino che sostiene le spese da solo

Alessandro Borgoglio,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 24 settembre 2020

Tra le novità introdotte dal Decreto Semplificazioni (DI 76/2020), appena convertito in legge 120/2020, c'è quella dell'articolo 10, comma 3, per cui «ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera», tra l'altro, anche l'articolo 119 del DI 324/2020 sul superbonus al 110% precisa «anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del Codice civile».

La ratio della previsione

La nuova norma sembra dare risposta alle istanze di coloro che - per lo più abitando in contesti dimensionalmente contenuti - vogliono effettuare interventi su parti comuni dell'edificio condominiale, avvalendosi delle disposizioni di vantaggio del superbonus al 110%, ma senza la partecipazione degli altri condòmini, che non intendono partecipare alle spese e ai lavori, per i motivi più disparati e sebbene questi interventi potrebbero costare - in termini di cash - davvero poco o nulla, stante la possibilità di sconto in fattura e di cessione del credito di cui all'articolo 121 del DI 34/2020.

Gli esempi pratici

Può essere il caso della villetta bifamiliare con accesso comune dall'esterno, in cui un proprietario vuole fare il cappotto termico e l'altro no, ma per poter fruire del 110% è necessario che l'intervento sia effettuato dal condominio, seppur "minimo" (perché costituito dai due soli proprietari della villetta bifamiliare), sulle parti comuni, in modo che copra almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio

e non della singola unità immobiliare.

Caso analogo è quello di un piccolo edificio di due o tre piani, con una unità immobiliare per piano di proprietari diversi e con vano scala comune, in cui il proprietario dell'ultimo piano vuole fare la coibentazione del tetto, sussistendone tutti i relativi presupposti per fruire del 110%, ma gli altri condòmini che stanno ai piani più bassi non sono interessati.

L'unica limitazione

La nuova norma dà la possibilità al condòmino/proprietario che vuole fare l'intervento col 110% di farlo integralmente a proprie spese, pur nei limiti dell'articolo 1102 del Codice civile, per cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro; peraltro tale articolo già conteneva la previsione per cui il partecipante può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Tutto ciò, però, non intacca la condizione per cui, ai fini dell'accesso al superbonus del 110% per interventi sulle parti comuni, è necessario che i lavori siano eseguiti non direttamente dal singolo condòmino/proprietario, ma dal condominio, anche se minimo, perché l'articolo 119, comma 9, lettera b, del DI 34/2020 consente alle persone fisiche interventi agevolati al 110% solo su unità immobiliari, e non su parti comuni dell'edificio condominiale.

BONUS 110%

La delibera assembleare

Quindi, fatture, bonifici, pratiche e documentazione devono essere intestati al condominio (ovvero al singolo condòmino, ma per conto del condominio, nel caso di condominio minimo senza amministratore, conto corrente, ecc.). E occorre, naturalmente, una delibera dell'assemblea condominiale, che non dovrebbe incontrare ostacoli anche da parte dei più riottosi in quanto venga chiarito che ad accollarsi le spese è solo un determinato condòmino (o un gruppo preciso di condòmini).

L'altro punto che pare rimanere fermo, nonostante la nuova norma del DI 76/2020, è che, in base al Codice civile, resta necessaria una delibera condominiale per gli interventi eseguiti sulle parti comuni, anche se tutte le spese le sostiene un solo condòmino/proprietario (anche nel caso di condominio minimo è comunque necessario un accordo per tali interventi).

Gli aspetti fiscali

Stante il tenore dell'articolo 119 del DI 34/2020, le spese sostenute integralmente da tale proprietario/condòmino per tutto il condominio

dovrebbero essere per lui integralmente detraibili, sempreché sia rispettato il limite massimo di spesa previsto per lo specifico intervento al 110%. Le Entrate, però, nella circolare 24/E/2020, paragrafo 1.1, seppur emessa già in vigore della norma del DI 76/2020, non ne hanno fatto menzione e hanno invece chiarito che «il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile».

Nell'attesa di comprendere se si sia trattata di una vista o di una presa di posizione specifica del fisco, al momento, sulla base della circolare 24/E/2020, se un solo proprietario/condòmino dovesse sostenere integralmente le spese, dopo aver ottenuto il consenso dall'assemblea condominiale, questi rischierebbe di vedersi limitata, in sede di controllo, la detrazione del 110% nel limite della sua quota di spesa attribuibile in ragione dei millesimi di proprietà.

BONUS 110%

Superbonus, il comodato depotenzia il tetto di due unità

Luca De Stefani,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 17 settembre 2020

La limitazione a un «numero massimo di due unità immobiliari», prevista per le persone fisiche che desiderano beneficiare del superbonus del 110% può essere indirettamente superata, coinvolgendo nel sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati gli altri possessori o detentori delle unità immobiliari. E questa detenzione può manifestarsi, semplicemente, anche tramite la stipula e la registrazione di un contratto di comodato prima dell'inizio dei lavori (si veda su questo «Il Sole 24 Ore» del 27 luglio scorso).

La conferma di questa indicazione è contenuta in una risposta alle Faq pubblicata dall'agenzia delle Entrate sul proprio sito, secondo la quale «una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire» del superbonus al 110%, «nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative», a «prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito» del superbonus per «interventi effettuate su altre due unità immobiliari».

Un altro esempio potrebbe essere quello di quattro unità immobiliari (che costituiscono quattro separati edifici) che siano in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio. In questo caso, due unità potranno essere ristrutturare, con il superbonus del 110%, da uno dei due, mentre le altre due dall'altro. La limitazione delle «due unità immobiliari» residenziali (anche se fanno parte di un condominio), purché non siano in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, riguarda solo le

persone fisiche che beneficiano della detrazione del 110% per gli interventi effettuati direttamente, ad esempio, sui propri appartamenti o su edifici unifamiliari. Lo stesso limite non riguarda, invece, i condòmini per «gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio», neanche se sono persone fisiche. Sulle parti comuni, quindi, si può intervenire senza questo tipo di vincoli.

La limitazione delle due unità immobiliari, inoltre, riguarda solo l'ecobonus, comprensivo dei nuovi interventi trainanti, oltre che, indirettamente le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, perché queste ultime sono agevolate al 110% solo se installate «congiuntamente ad almeno uno» dei nuovi interventi «trainanti», per i quali si applicherà, come detto, la limitazione del «numero massimo di due unità immobiliari».

La limitazione, invece, non riguarda il sismabonus al 110% e il fotovoltaico, se trainato dal sismabonus. Come avviene per l'ecobonus, tutti gli interventi trainati o trainanti al 110% devono essere eseguiti su «edifici esistenti, su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali» (per il 110%, che non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9), «posseduti o detenuti» (articolo 4, comma 1 del emanando decreto del Mise 6 agosto 2020), in base ad un titolo idoneo.

E sicuramente il contratto di comodato, secondo quanto ha confermato l'agenzia delle Entrate con la sua risposta, consente la detenzione regolare dell'unità immobiliare.

BONUS 110%

Case con più alloggi: variazioni proprietarie e catastali per avere il 110%

Alessandro Borgoglio e Cristiano Dell'Oste,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 15 settembre 2020

Edifici costituiti da più appartamenti e costruzioni bifamiliari possono rientrare nel superbonus o esserne esclusi solo in base alla situazione catastale e/o proprietaria. Di fronte alle strette dettate dalla norma e dal Fisco, proprietari e consulenti valutano modifiche all'assetto di partenza per rientrare nell'agevolazione.

La via per accedere al superbonus è così tortuosa che tanti professionisti si stanno interrogando - in questi giorni di analisi preliminari - sulla possibilità di modificare l'assetto proprietario o catastale degli edifici, così da rientrare nei requisiti per il 110 per cento.

L'intreccio tra legge, decreti ministeriali e circolare 24/E, infatti, fa sì che alcuni edifici - a parità di aspetti "sostanziali" - possano avere diritto (o no) all'agevolazione solo in base al loro inquadramento "formale".

Due esempi possono chiarire bene la situazione che si è venuta a creare.

Edificio con sei appartamenti

Consideriamo il caso di un edificio composto da sei alloggi. Se è posseduto in condominio, non ci sono ostacoli al 110 per cento. Se invece gli alloggi sono tutti in comproprietà fra tre fratelli non è possibile fruire del superbonus, perché, come affermano le Entrate (circolare 24/E/2020, par. 1.1), il «Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra

più soggetti».

La motivazione addotta dall'Agenzia è che l'articolo 119, comma 9, lettera a), del DL 34/2020 ammette al 110% gli interventi (sulle parti comuni) effettuati «dai condomini»: servirebbe quindi la sussistenza del condominio sul piano giuridico. Vale a dire un «edificio nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà», (Sezioni unite, 2046/2006), cosa che non è l'edificio con più unità immobiliari interamente di proprietà di una sola persona fisica (o in comproprietà indivisa fra più persone fisiche).

Se, però, tornando al caso sopra riportato, un alloggio dei sei viene venduto (o donato) al figlio di uno dei tre fratelli, prima di effettuare gli interventi agevolabili, allora automaticamente sorge il condominio e, quindi, sarà a quel punto possibile fruire del superbonus per gli interventi trainanti sulle parti comuni, senza più limitazioni per i tre fratelli contitolari di cinque unità. Gli interventi trainanti (cappotto termico e/o sostituzione di impianto di riscaldamento) sulle parti comuni, inoltre, daranno accesso al 110% anche per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari di cui si compone l'edificio (Faq 12 della guida "Superbonus 110%").

Abitazione bifamiliare

Prendiamo ora un edificio singolarmente accatastate come A/4, in comproprietà tra due fra-

BONUS 110%

telli, che abitano in parti diverse (o piani diversi) dell'unità immobiliare, per cui ogni fratello ha propri impianti indipendenti e relative utenze, ma un unico accesso affacciato sulla pubblica via. Tecnicamente si tratterebbe di un edificio unifamiliare, per cui l'articolo 119 del DL 34/2020 prevede il 110% per il cappotto termico, ma solo se è almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio, e sempreché gli interventi trainanti e trainanti insieme consentano un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio, come dimostrato da Ape ante e post intervento (comma 3 dell'articolo 119).

Se, però, il geometra, prima di iniziare i lavori per il 110%, fa una divisione dell'immobile, ottenendo due unità immobiliari distintamente accatastate e ognuna dotata di un proprio autonomo accesso dalla pubblica via, con relativo numero civico, allora si ricade nel caso delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che sono funzionalmente indipendenti e dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, per le quali l'articolo 119, comma

1, del DL 34/2020 prevede il cappotto termico al 110% se effettuato su almeno il 25% della singola unità indipendente (e non più su tutto l'edificio), e l'Ape - questa volta della singola unità immobiliare - deve dimostrare il miglioramento di due classi energetiche della sola unità indipendente (e non più dell'edificio): insomma, così i lavori diventano meno vincolati e lasciano libertà di scelta ai due fratelli, nel caso in cui non fossero d'accordo su cosa e come intervenire, ed inoltre i limiti di spesa raddoppiano.

Se invece non fosse possibile ottenere l'attribuzione di un civico separato, una divisione potrebbe comunque consentire di configurare un condominio minimo, che in quanto tale avrebbe diritto al superbonus (a patto naturalmente che ognuna delle due unità sia intestata a un fratello diverso). Ma, in quel caso, bisognerebbe svolgere almeno un intervento trainante sulle parti in comune e migliorare di due classi energetiche l'intero edificio.

BONUS 110%

Superbonus in condominio: limite di spesa più ampio con il calcolo a «scaglioni»

Andrea Barison e Andrea Paccagnella,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 14 settembre 2020

Superbonus del 110% per gli interventi trainanti in condominio con criteri di quantificazione dei massimali di spesa a favore dei contribuenti. È il risultato del calcolo "a scaglioni" contenuto nella circolare 24/E.

I commi 1 e 4 dell'articolo 119 del DL 34/2020 (decreto Rilancio) considerano trainanti i seguenti interventi:

1) isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate degli edifici;

2) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti;

3) antisismici e di riduzione del rischio sismico (sismabonus).

I tetti massimi di spesa

Per gli interventi appena indicati l'articolo 119 prevede i seguenti limiti di spesa:

Isolamento termico: 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti; 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per quelli composti da due a otto unità immobiliari, e, infine, 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;

Sostituzione di impianti di climatizzazione: 20mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per quelli fino a otto unità immobiliari ovvero a 15mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari; 30mila euro nel caso di edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti;

La circolare

L'agenzia delle Entrate con la circolare 24 dell'8 agosto 2020 nel caso degli interventi di cui alle lettere 1) o 2) su immobili condominiali propone il seguente criterio di calcolo.

Condominio da due a 8 unità: il limite di spesa è pari a 40mila euro moltiplicato per il numero delle unità, con un massimo, quindi, di 320mila euro.

Condominio con un numero di unità superiori a 8. In questo caso il limite di spesa sarà pari a euro 320.000 (40.000 x 8) più 30mila moltiplicato per il numero delle unità immobiliari eccedenti le 8.

Nell'ipotesi di un edificio composto di 11 unità non si avrà, un limite di 330.000 euro, ma un limite complessivo di spesa pari a euro 410.000 (cioè 320.000 per le prime 8 unità e 90.000 per le restanti 3 unità, corrispondenti a 3 x 30.000).

BONUS 110%

Edifici in comproprietà, stop alle spese su singole unità

Luca De Stefani, Il Sole 24 ORE

Estratto da "Norme & Tributi", 11 settembre 2020

Se «due o più unità immobiliari» (diverse dalle pertinenze), «distintamente accatastate» costituiscono «un edificio» (ad esempio, una bifamiliare), «interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti», il superbonus del 110% non si applica, non solo «agli interventi realizzati sulle parti comuni», come già previsto dalla circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1, ma anche «con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio». È questa l'interpretazione dell'agenzia delle Entrate contenuta nella risposta del 10 settembre 2020, n. 329, che non considera, però, la possibilità prevista, ad esempio, per le persone fisiche, dall'articolo 119 del decreto Rilancio, di effettuare questi interventi trainanti: l'isolamento termico su più del 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio (o, nel caso di villetta a schiera, della singola abitazione). Secondo l'agenzia delle Entrate, la norma agevolativa del superbonus del 110% fa riferimento «espressamente ai condomini e non alle parti comuni di edifici». Pertanto, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica (articoli da 1117 a 1139 del Codice civile).

No alle parti comuni

Richiedendo la presenza di un condominio, quindi, per la circolare 24/E/2020, il superbonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in com-

proprietà fra più soggetti». Questo chiarimento, però, è in contrasto con le risposte 137/2020 e 139/2020 e 293/2019, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (articolo 14, comma 2-quater.1, del DL 63/2013), nonostante la relativa norma la limitasse espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali». Non è vero, poi, che la norma del superbonus del 110% fa riferimento «espressamente ai condomini e non alle parti comuni di edifici», in quanto agevola (non solo per i condomini, ma anche per le persone fisiche) gli «interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati» (articolo 119, comma 1, lettera b), del DL 34/2020), indipendentemente dal fatto che ci sia un condominio. Per avvalorare la propria tesi, l'agenzia delle Entrate titola il paragrafo 2.1.2, relativo a questi interventi: «Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio», quando invece l'articolo 119, comma 1, lettera b), DL 34/2020, si ferma alle parole «parti comuni degli edifici» (si veda il Sole 24 Ore dell'11 agosto 2020).

No ai lavori sulle singole unità

Con la risposta del 10 settembre 2020, n. 329, l'agenzia non si ravvede, anzi, rincarà la dose, prevedendo che per gli «interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti» (o di un unico proprietario), non è possibile beneficiare del superbonus

BONUS 110%

del 110%, non solo «con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari», ma neanche «con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio». Anche in questo caso, la posizione delle Entrate è contraria alla norma agevolativa, che non vieta, ad esempio, all'unico pro-

prietario (persona fisica, Onlus o associazione sportiva dilettantistica) o ai comproprietari (in eredità) di una bifamiliare (o di due spogliatoi accatastati separatamente, costituenti un unico edificio, per l'Asd) di effettuare l'isolamento termico di una o più unità immobiliari (con il limite di due, solo per le persone fisiche).

BONUS 110%

Superbonus possibile anche per immobili con abusi sanabili

Guglielmo Saporito

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi, 10 settembre 2020

Più chiari i rapporti tra bonus fiscali fino al 110% per lavori su immobili e regolarità urbanistica, grazie ad una precisazione ottenuta dal Collegio dei geometri di Ancona. Con parere 910-1 dell'agosto 2020, l'agenzia delle Entrate delle Marche precisa che si può ottenere il bonus per immobili sui quali siano stati effettuati precedenti modesti lavori privi di titolo amministrativo, perché basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che indichi la data di inizio lavori e descriva gli interventi come agevolabili.

Gli interventi liberi, che non necessitano di alcun titolo abilitativo, sono quelli descritti nel Dlgs 222 del 2016 (tabella A) e del Dm infrastrutture 2 marzo 2018: manutenzione ordinaria, interventi per prevenire atti illeciti da parte di terzi, cablatura degli edifici, contenimento dell'inquinamento acustico, interventi finalizzati a risparmi energetici installando fonti rinnovabili di energia, modifiche volte alla prevenzione degli infortuni domestici e gli interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici. Su un gradino superiore vi sono i lavori che esigono la Cila, comunicazione di inizio lavori corredata da dichiarazione asseverata da un tecnico: con tale provvedimento si possono effettuare interventi liberi, di modesta manutenzione straordinaria.

Quindi, se si chiedono bonus fiscali su immobili che presentino in partenza opere edilizie prive di titolo, occorre verificare se gli interventi siano di edilizia libera e se vi sia comunque conformità. Ad esempio, secondo l'Agenzia, se l'abuso derivi solo dall'esser stato utilizzato un

tipo di provvedimento diverso (una Dia invece di una concessione edilizia), si può chiedere una sanatoria (da trasmettere poi all'Agenzia) e il bonus fiscale può essere richiesto perché la sanatoria ha l'effetto di impedire la decadenza dai benefici fiscali. Se invece le opere abusive sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi, cioè si tratta di opere non sanabili, vi è decadenza dai benefici fiscali. L'irregolarità a sua volta ha un margine di tolleranza del 2% in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, rispettando le destinazioni e gli allineamenti (articolo 49 Dpr 380 / 2001). In tale quadro, il bonus fiscale può essere chiesto anche per immobili con abusi sanabili e fiscalmente tollerabili, basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicante la data di inizio lavori, la tipologia (libera) dei lavori o una dichiarazione di eccedenza limitata al 2 per cento. Se invece il bonus viene chiesto per immobili oggetto di più consistenti interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, o con abusi superiori al 2%, è necessario risalire all'ultima situazione legittima (articolo 6 comma 1 bis Dpr 380/2001 modificato dal Dl 76/2020), rimediando a preesistenti abusi con una domanda di sanatoria, demolendo o versando una sanzione pecuniaria.

Se vi sono abusi di particolare consistenza non dichiarati, è rischioso sovrapporvi tacitamente la richiesta di bonus fiscale: il principio è infatti che su un edificio irregolare si possono realizzare solo le opere di manutenzione (Corte costituzionale 529/1995), mentre tutte le innovazioni e le miglitorie possono essere autorizzate

BONUS 110%

solamente se partono da un presupposto di piena legittimità. A tale severità rimedia in parte la circolare Lunardi (Lavori pubblici 7 agosto 2003 numero 41714), la quale ammette che si possano effettuare lavori edili su abusi edilizi, intervenendo anche su edifici non regolarizzati, purché prima dei nuovi lavori sia stata chiesta una sanatoria. I lavori, in questo caso, possono iniziare (anche sfruttando il bonus), in attesa di ottenere la sanatoria urbanistica, ma a rischio del committente.

BONUS 110%

Case antisismiche, per il 110% basta il rogito entro il 2021

Luca De Stefani,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 9 settembre 2020

Nel caso di acquisto, in una zona sismica 1, 2 o 3, da parte di una persona fisica di un'abitazione, soggetta a misure antisismiche realizzate da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante la demolizione e la ricostruzione dell'intero edificio («anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento»), spetta la detrazione del 110% anche se il preliminare è stato stipulato prima del 1° luglio 2020, a patto che questo acquisto (tramite rogito notarile) avvenga entro 18 «mesi dalla data di conclusione dei lavori» e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021.

In questo caso, è possibile anche effettuare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Se il prezzo dell'appartamento è pari o inferiore a 96mila euro e l'impresa accetta lo sconto in fattura pari al prezzo di vendita, la persona fisica non dovrà effettuare alcun pagamento per l'acquisto, in quanto questo verrà compensato con la riduzione del prezzo, conse-

guente all'accordo di trasferimento del credito d'imposta del 110% dalla persona fisica al fornitore. Si arriva a questa conclusione generale, analizzando la risposta a un caso particolare con l'interpello dell'agenzia delle Entrate 325 del 9 settembre.

Il caso trattato riguardava un'abitazione, quindi, non vi sono novità relativamente all'interpretazione restrittiva (e contraria alla norma) dell'agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati non residenziali. In generale, infatti, la lista degli immobili agevolati al 110%, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, è riportata nel generico paragrafo 2 (relativo a tutto il 110%), pertanto, il limite della destinazione residenziale non riguarda solo l'ecobonus trainante o trainato, ma anche gli interventi antisismici, che, invece, in base alla normativa originaria, consentono le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% anche per gli immobili adibiti ad attività produttive.

BONUS 110%

Sì al superbonus per i collabenti ma con impianto di riscaldamento

Giuseppe Latour**Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi Plus Fisco", 9 settembre 2020**

Le unità immobiliari collabenti possono accedere al superbonus. Ma solo nel caso in cui rispettino alcune condizioni. L'agenzia delle Entrate con la risposta a interpellato 326/2020 chiarisce uno dei casi sui quali, in materia di 110%, finora non si era pronunciata. Ma che, nella pratica di tutti i giorni, si stava rivelando parecchio frequente.

Il contribuente chiede all'Agenzia di spiegare se le spese di ristrutturazione effettuate sull'unità collabente (quindi, per definizione, non abitabile e incapace di produrre reddito) possono rientrare nel perimetro del superbonus.

Per rispondere, l'Agenzia spiega come il decreto Rilancio faccia riferimento, per definire gli interventi che accedono al superbonus, alle norme in materia di ecobonus e di sismabonus. Questi, in alcuni casi, sono potenziati al 110% nel periodo che va da luglio 2020 a dicembre del 2021.

Le Entrate, con la circolare 19/E, hanno di recente ribadito che ecobonus e sismabonus «spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente».

Esiste solo un paletto, legato all'ecobonus: per gli edifici collabenti nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimo-

strabile che l'edificio sia dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dalla legge (Dlgs 311/2006) e che tale impianto sia situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili, con la sola eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari. Questo assetto, visti i collegamenti tra ecobonus, sismabonus e superbonus, può essere applicato anche al 110%. «Nel caso di specie, pertanto, si ritiene che - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto - l'istante possa fruire del superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2».

BONUS 110%

Detrazione, sconto o cessione: condizioni al test convenienza

Giorgio Gavelli, Riccardo Giorgetti,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 8 settembre 2020

Detrazione, sconto o cessione: sarà questa la domanda che molti contribuenti dovranno porsi nei prossimi mesi con riferimento all'utilizzo del superbonus al 110%, e degli altri incentivi connessi alla ristrutturazione, all'efficientamento energetico degli immobili e al sisma bonus, al fine di massimizzare i vantaggi fiscali. Perciò bisogna comprendere bene non solo le procedure e i meccanismi da applicare ma anche le tempistiche previste per le varie opzioni.

La detrazione

Rappresenta sicuramente la scelta più semplice e nota ai contribuenti e segue le regole ormai consolidate dell'utilizzo attraverso la compilazione della dichiarazione dei redditi, per il numero di anni previsti a seconda della tipologia di bonus richiesto (5 o 10 anni). Tuttavia, questa opzione richiede un attento esame della propria situazione fiscale futura in considerazione del fatto che l'eventuale rata di credito d'imposta o parte di essa non utilizzata per "incapienza" di reddito imponibile non può essere recuperata in alcun modo. Presupponendo l'esistenza di redditi capienti lungo tutto il corso della rateizzazione del bonus, la detrazione è il criterio che consente di sfruttare a pieno l'intero ammontare delle agevolazioni, senza riduzioni.

Lo sconto in fattura

Con questa modalità il contribuente usufruisce del credito d'imposta attraverso una vera e propria decurtazione dell'importo della fattura da pagare al fornitore. Sconto che può arrivare fino al 100% dell'ammontare da corrispondere. A sua volta il fornitore recupera il contributo

anticipato sotto forma di credito d'imposta per un importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione a terzi. Sul punto, la circolare 24/E/2020 evidenzia che il credito trasferito è pari allo sconto applicato. Tale osservazione appare decisiva per comprendere il meccanismo dell'opzione in quanto in questo caso, diversamente dall'opzione della cessione, non è possibile effettuare alcun tipo di "contrattazione" tra cedente e cessionario in termini di rapporto tra lo sconto applicato e misura del credito ceduto. In sostanza, una volta concluso l'accordo sull'entità dello sconto, la misura di quest'ultimo, applicato sulla fattura, determina matematicamente l'ammontare del credito d'imposta trasferito, senza possibilità di ottenere da parte del cessionario bonus utilizzabili che non siano stati decurtati in fattura. Nel caso del 110% tale regola subisce una naturale eccezione in quanto, in ogni caso, lo sconto non potrà mai essere superiore al 100% dell'importo evidenziato nella fattura per cui a fronte dell'ammontare decurtato il cessionario otterrà il 110% di tale importo. L'osservazione fatta porta come conseguenza che l'opzione per lo sconto non deve per forza riguardare la totalità del bonus maturato dal contribuente, ma può essere parziale. In quest'ultimo caso, la parte non utilizzata per abbattere il quantum dovuto al fornitore viene detratta in dichiarazione dal contribuente ovvero ceduto a terzi. A differenza delle altre alternative, il contributo in fattura è la scelta che presenta dal punto di vista operativo maggiori rigidità sia in termini di opzione - al massimo entro la data di pagamento della fattura - che in ordine a possibili futuri ripensamenti, in quan-

BONUS 110%

to, dovendo essere riportato in fattura, nell'ordinarietà delle situazioni non sarà possibile cambiare idea.

La cessione del credito

L'opzione per la cessione del credito d'imposta comporta una "trasformazione" della detrazione e il suo trasferimento ad altri soggetti. Al riguardo, il meccanismo può essere realizzato nei confronti di qualsiasi soggetto e tra questi sono compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In ogni caso, il contribuente potrebbe optare per la cessione allo stesso fornitore, in luogo dello sconto in fattura, evitando così alcuni vincoli di questa operazione. La cessione, tuttavia, rispetto alle altre alternative, risulta più "rigida" in quanto sembra debba riguardare tutto il credito maturato (al netto dell'eventuale importo "scontato") e non poter quindi essere parziale. Va, però, considerato

che, per questa opzione, il contribuente ha più tempo rispetto alle altre in quanto, come stabilito dal provvedimento delle Entrate 283847 dell'8 agosto scorso, la comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione va inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione. Quindi per i pagamenti effettuati nel 2020, entro il 16 marzo 2021 sia che l'accordo per la cessione sia stato definito nel 2020 ovvero nel 2021 (comunque entro il 16 marzo), senza che ciò vincoli l'emissione della fattura o l'incasso da parte del fornitore. La scelta potrà essere fatta anche dai contribuenti che inizialmente optano per la detrazione e successivamente decidono di prediligere l'alternativa della cessione per tutte le rate ancora da detrarre, purché si tratti di spese sostenute nel 2020 o nel 2021.

Bonus affitti più ampio per le strutture turistiche

Lorenzo Pegorin, Gian Paolo Ranocchi,
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 7 ottobre 2020

Tax credit locazioni più ampio per il comparto turistico recettivo. È l'effetto delle modifiche all'articolo 28 del DL 34/2020 ad opera del maxi-emendamento approvato dal Senato nella conversione del decreto Agosto (DL 104/2020). Vediamo nel dettaglio.

Il primo intervento riguarda la misura del tax credit in relazione ai contratti di affitto d'azienda che per questi soggetti è elevato dal 30% al 50 per cento. Inoltre, qualora in relazione alla stessa struttura turistica recettiva siano stipulati due contratti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto di azienda, «il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti». Ad esempio, se un albergo corrisponde mensilmente 5mila euro per l'affitto dell'azienda condotta in gestione e 4mila euro per la locazione dell'immobile in cui svolge l'attività, avrà diritto ad un tax credit mensile complessivo di 4.900 euro (il 50% di 5mila e il 60% di 4mila). La modifica, limitatamente alle imprese appartenenti al settore turistico recettivo, quindi, consente di superare la regola base disciplinata dall'articolo 28 del DL 34/2020 che prevede che il bonus sia fruibile avendo a riguardo a contratti in cui sia compreso l'utilizzo di almeno un immobile.

Rispetto alla versione precedente della disposizione, ad ogni buon conto, gli effetti sono migliorativi come risulta dai casi che seguono.

Locazione unica con affitto di un'azienda comprensiva di un immobile con canone di 9mila euro mensile. Prima il bonus era 2.700 euro

(30% di 9mila euro). Ora è di 4.500 euro (50% di 9mila).

Locazione distinta di azienda con canone mensile di 5mila euro e dell'immobile di 4mila euro mensile. Prima era di 2.400 (60% solo di 4mila euro). Ora è di 4.900 euro (si veda l'esempio sopra).

Il correttivo non dispone specifici termini di applicazione delle modifiche. Si ritiene che intervenendo sulle disposizioni previste dall'articolo 28 del DL 34/2020, la modifica possa riguardare anche le mensilità precedenti all'entrata in vigore della legge di conversione del DL 104/2020 per le quali, quindi, dovrebbe essere possibile procedere al ricalcolo a proprio favore.

La seconda importante novità attiene all'ambito temporale di applicazione del tax credit locazioni per le imprese appartenenti al comparto turistico recettivo, che viene esteso sino al 31 dicembre 2020. Si aggiungono quindi ai mesi che erano già agevolati, quelli che vanno da agosto e dicembre del corrente anno.

Sul piano soggettivo le nuove e più favorevoli regole, si applicano alle strutture alberghiere, a quelle agrituristiche e agli stabilimenti termali.

L'accesso al bonus anche per le imprese del settore turistico recettivo resta comunque vincolato a due presupposti. Che il canone sia stato pagato nel corso del 2020 (comma 5 dell'articolo 28) o anche in via anticipata nel corso del 2019 - così come precisato dalla risposta a interpello

LOCAZIONE E LOCAZIONE COMMERCIALE

440 del 5 ottobre 2020 - e che si sia verificato un calo di fatturato e corrispettivi nel mese agevolato del 2020 rispetto al corrispondente mese del 2019 di almeno il 50% (condizione questa esclusa solo per i soggetti che hanno iniziato l'attività dopo il 1° gennaio 2019 e per coloro che operano in comuni per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza).

Affitti e lockdown: tra i giudici vince il «no» allo sconto

Marisa Marraffino

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 5 ottobre 2020

Il pagamento dei canoni di locazione durante i mesi di lockdown divide i tribunali. L'orientamento prevalente - nei casi in cui la morosità si riferisce soltanto ai mesi di chiusura - è infatti quello di sospendere gli sfratti ma non il pagamento dei canoni. Ma non mancano pronunce che tendono una mano ai conduttori.

È successo a Roma, dove il Tribunale ha accolto il ricorso di un ristoratore che chiedeva la riduzione dei canoni per i mesi di chiusura forzata dell'attività e la sospensione della garanzia fideiussoria prestata dalla banca. Il giudice, dottoressa Grauso, con l'ordinanza del 27 agosto scorso, ha disposto la riduzione del 40% del canone per i mesi di aprile e maggio e la riduzione del 20% dei canoni da giugno a marzo 2021.

Il giudice ha interpretato in senso favorevole al conduttore il dovere generale di buona fede nella fase esecutiva del contratto, disposto dall'articolo 1375 del Codice civile, stabilendo che possa essere utilizzata anche con funzione integrativa dei contratti quando fattori sopravvenuti e imprevedibili rendano squilibrate le prestazioni tra le parti. Per il giudice infatti «nonostante lo sforzo fatto dal legislatore le misure adottate non sembrano in grado di riportare in equilibrio il contratto», che resterebbe soltanto a favore del locatore.

Un'interpretazione "ortopedica" delle norme che però si discosta da quella della maggior parte dei tribunali, che continuano a ritenere dovuti per intero i canoni di locazione.

Sempre il Tribunale di Roma, sesta sezione civile, giudice Massimo Corrias, con l'ordinanza dello scorso 9 settembre, ha respinto il ricorso cautelare d'urgenza presentato da un albergatore che lamentava l'impossibilità di pagare i canoni di locazione al proprietario della struttura a causa della drastica riduzione delle prenotazioni da parte dei clienti nei mesi da aprile a luglio scorsi a causa dell'emergenza sanitaria in corso e delle norme che avevano limitato gli spostamenti. Il giudice ribadisce che nessuna norma emergenziale ha previsto esenzioni o riduzioni dei canoni per privati o gestori di alberghi, con la conseguenza che i canoni sono dovuti per intero.

L'unica alternativa prospettata dal giudice è la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, sulla base dell'articolo 1467 del Codice civile, che però impedirebbe al conduttore di proseguire la locazione, obbligandolo ugualmente a pagare i canoni per intero fino all'ultimo giorno di occupazione dell'immobile. Una soluzione già prospettata da altri tribunali di merito (si veda Il Sole 24 Ore del 7 settembre scorso) che sta mettendo in difficoltà i conduttori di immobili diversi da palestre, piscine e impianti sportivi privati, che invece possono contare sulla riduzione del 50% del canone sulla base dell'articolo 26, comma 3, del decreto legge 34/2020.

Il tribunale ha escluso in questo caso che si possa trattare di un'ipotesi di impossibilità sopravvenuta, trattandosi di un'obbligazione di pagamento che non può diventare obiettivamente

LOCAZIONE E LOCAZIONE COMMERCIALE

impossibile mentre l'impedimento di utilizzare l'immobile sarebbe soltanto temporaneo e non definitivo.

Nel caso esaminato dal Tribunale, il gestore dell'albergo aveva presentato un ricorso in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile per chiedere al giudice di obbligare il proprietario della struttura a disporre la riduzione di almeno il 70% del canone, oltre a bloccare ogni azione volta al recupero del credito. Il proprietario dell'albergo, dopo aver proposto una dilazione dei pagamenti dei canoni non accettata dal conduttore, aveva instaurato il giudizio di intimazione di sfratto per morosità con richiesta di decreto ingiuntivo per i canoni maturati e non pagati.

Il gestore della struttura non aveva presentato il ricorso davanti allo stesso giudice (articolo 669-quater Codice di procedura civile), ma aveva avanzato la domanda cautelare autonomamente per interrompere ogni azione volta a recuperare la morosità. Il Tribunale precisa che se gli sfratti per i mancati pagamenti dei canoni durante il lockdown possono essere sospesi, non altrettanto vale per i canoni che invece restano dovuti per intero, senza possibilità di sconti.

In questa scia si colloca anche la sentenza 519 del 18 settembre del Tribunale di Alessandria che ha respinto la richiesta di riduzione del canone per i mesi di lockdown perché non pattuita tra le parti.

GLI ORIENTAMENTI

1. La riduzione

Il Tribunale di Roma ha accolto il ricorso di un ristoratore e ha disposto la riduzione del canone del 40% per i mesi di aprile e maggio e del 20% per i mesi da giugno a marzo 2021. Il giudice ha infatti interpretato in senso favorevole al conduttore il

dovere generale di buona fede nella fase esecutiva del contratto, stabilendo che possa essere utilizzata anche con funzione integrativa dei contratti, quando fattori sopravvenuti e imprevedibili rendono squilibrate le prestazioni tra le parti.

2. Canone da rinegoziare

Il Tribunale di Venezia ha respinto l'istanza di rilascio presentata dal proprietario di un immobile che lamentava la morosità del conduttore, gestore di un bar. Ma, in parallelo, ha invitato le parti a trovare un accordo sulla consistenza del canone nel periodo di lockdown. Per il periodo da marzo a maggio - si legge nell'ordinanza - sarà necessario nel giudizio di merito rideterminare l'importo del canone visto che la morosità non è dettata da una reale volontà di non adempiere ma «dall'effettiva contingenza derivante dall'emergenza sanitaria e dalla connessa normativa restrittiva».

3. Canoni da pagare

Per i giudici, l'articolo 91 del decreto cura Italia, che prevede che il rispetto delle misure di contenimento venga valutato ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore, giustifica il ritardo nel pagamento ma non esclude l'obbligo. Né eccezioni al pagamento dei canoni sono state previste dall'articolo 28 del decreto Rilancio (34/2020) sul credito d'imposta del 60% sugli affitti commerciali. L'unica alternativa al pagamento dei canoni prospettata dal giudice è la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, sulla base dell'articolo 1467 del Codice civile, che però impedirebbe al conduttore di proseguire la locazione, obbligandolo ugualmente a pagare i canoni per intero fino all'ultimo giorno di occupazione dell'immobile.

4. No alla riduzione

Il Tribunale di Alessandria (sentenza 519 del 18 settembre) ha respinto la richiesta di riduzione del canone per i mesi di lockdown perché non pattuita tra le parti.

Bonus locazioni anche per i canoni di giugno

Dario Aquaro

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 14 settembre 2020

Decreto dopo decreto, circolare dopo circolare, il credito d'imposta sugli affitti commerciali ha corretto il tiro e allargato il raggio d'azione. Anche se sullo sfondo - come viene spiegato nelle pagine di questa Guida rapida - restano alcuni aspetti irrisolti e da chiarire ufficialmente: ad esempio, il perimetro delle imprese «esercenti l'attività di commercio al dettaglio», o la possibilità di poter considerare l'Iva (se non detratta) nel calcolo delle somme agevolate.

Un'altra proroga

L'ultima modifica normativa è arrivata con il decreto Agosto (DI 104/2020), che ha prorogato per il mese di giugno il tax credit cui hanno diritto le attività penalizzate dal lockdown, già previsto dal decreto Rilancio (DI 34/2020) per marzo, aprile e maggio. Mentre un altro credito - è il caso di ricordarlo - era stato introdotto dal DI "cura Italia" (DI 18/20) solo per il mese di marzo e solo per i locali in categoria catastale C/1.

Il DI Agosto va quindi a modificare l'articolo 28, comma 5, del DI Rilancio, aggiungendo la mensilità di giugno e, per le strutture stagionali, quella di luglio (oltre ad aprile, maggio e giugno), a favore di imprese e professionisti che hanno avuto ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel 2019. E inserendo le stazioni termali tra i beneficiari per cui non è previsto il limite dei 5 milioni di ricavi: in un elenco che già comprende strutture alberghiere, agrituristiche, agenzie di viaggio/turismo e tour operator.

Stessi requisiti e modalità

Le regole per accedere al bonus, invece, resta-

no invariate. Dunque: la riduzione del fatturato o dei corrispettivi dev'essere pari ad almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019; distinguendo tra i soggetti in cui rilevano i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale, dove invece si deve tener conto dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio.

Il requisito del calo del fatturato non è invece necessario per chi ha iniziato l'attività dal 1° gennaio 2019 e per i soggetti che - recita il DI Rilancio - «a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da Covid-19».

Un'ampia platea

Secondo i più recenti dati del Fisco («Gli Immobili in Italia 2019»), sono 810mila i negozi locati di proprietà di persone fisiche, 172mila gli studi e gli uffici, 201mila gli immobili produttivi, 134mila quelli ad altro uso. Tra gli affittuari di questi immobili rientrano i potenziali beneficiari del tax credit, che spetta - come precisato dalla circolare 14/E delle Entrate - alle imprese individuali, le società in nome collettivo e in accomandita semplice che producono reddito d'impresa, gli enti e società indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del Tuir, i soggetti in regime forfettario, le imprese agricole, i lavoratori autonomi (che vedono il credito dimezzato se l'uso dell'immobile è promiscuo) e gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo

LOCAZIONE E LOCAZIONE COMMERCIALE

settore e quelli religiosi civilmente riconosciuti. È invece escluso chi non esercita abitualmente un'attività (e quindi produce redditi diversi ex articolo 67 del Tuir).

Importante: per fruire del credito è necessario che il canone dei mesi interessati venga paga-

to quest'anno. Il bonus è infatti commisurato all'importo effettivamente versato nel 2020, anche in caso di riduzione concordata del canone. Le somme agevolate possono comprendere le spese condominiali, se nel contratto d'affitto sono pattuite come voce unitaria all'interno del canone.

Affitti e lockdown, le morosità non giustificano lo sfratto

Marisa Marraffino

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 7 settembre 2020

No allo sfratto per le morosità maturate durante il lockdown. Per i giudici, infatti, si può considerare «giustificato» il mancato pagamento dei canoni da parte dei conduttori di locazioni commerciali che non hanno potuto esercitare la loro attività a causa delle disposizioni di contenimento dei contagi da Covid-19. Anzi: per il Tribunale di Venezia (ordinanza del 28 luglio 2020), è opportuno che le parti si accordino, per i mesi da marzo a maggio, su una percentuale di riduzione del canone. Un orientamento che va nello stesso senso dell'ordinanza del 22 maggio 2020, che considerava "forza maggiore" la situazione di crisi di liquidità in relazione al mancato pagamento dei canoni.

Ma, al di là delle trattative tra locatori e conduttori, non esiste una norma che elimini l'obbligo di pagare i canoni dovuti durante il lockdown. Tanto che altri giudici di merito, pur giustificando il ritardo, confermano l'obbligo per i conduttori di saldare le somme dovute.

L'invito ad accordarsi

L'emergenza non ha fermato le istanze di convalida di sfratto. Infatti, i decreti legge hanno bloccato l'esecuzione degli sfratti fino al 31 dicembre, ma non i procedimenti per la convalida. I giudici di merito, però, stanno respingendo le istanze quando sono fondate solo sulla morosità nel lockdown.

Così, il Tribunale di Venezia, con l'ordinanza del 28 luglio (giudice Doro), ha respinto l'istanza di rilascio presentata dal proprietario di un immobile che lamentava la morosità del con-

ducente, gestore di un bar. Il titolare dell'attività si era opposto all'intimazione di sfratto, perché la morosità era dipesa dall'impossibilità di usare l'immobile per le restrizioni del lockdown, mentre in passato il canone era stato pagato regolarmente.

Per il giudice, per il periodo da marzo a maggio scorso, con l'attività chiusa, non si può parlare di «impossibilità assoluta di godimento dell'immobile», ma di una «impossibilità soltanto parziale», dato che i locali sono rimasti nella disponibilità del conduttore, che li ha usati come magazzino. Si richiamano gli articoli 1256, 1258 e 1464 del Codice civile che giustificano il mancato pagamento del canone o una sua riduzione significativa per impossibilità parziale temporanea di godere del bene, quando la causa non è imputabile al conduttore.

Per il periodo da marzo a maggio - si legge nell'ordinanza - sarà necessario nel giudizio di merito rideterminare l'importo del canone visto che la morosità non è dettata da una reale volontà di non adempiere ma «dall'effettiva contingenza derivante dall'emergenza sanitaria e dalla connessa normativa restrittiva». Così, anche per preservare la continuità dell'attività e i posti di lavoro, il giudice assegna alle parti un termine di 15 giorni per avviare la mediazione e fissa già la successiva udienza (da tenere in caso di fallimento della mediazione) per determinare nel contraddittorio delle parti la riduzione del canone.

LOCAZIONE E LOCAZIONE COMMERCIALE

Niente riduzione

Se l'orientamento che sembra consolidarsi è quello di non convalidare gli sfratti quando la morosità si riferisce ai mesi di lockdown, altri tribunali non ammettono però la riduzione dei canoni dovuti. Il pagamento potrà essere posticipato ma non escluso, come ha stabilito il Tribunale di Roma con l'ordinanza 23871 del 31 luglio scorso (giudice Febbraro) dove si legge che «l'eventuale crisi di liquidità del debitore va valutata quale rischio posto a carico dello stesso», anche se riferita ai mesi di lockdown.

L'articolo 91 del decreto Cura Italia (18/2020) consentirebbe infatti al giudice di valutare le misure anti Covid per ritenere giustificati eventuali ritardi dei pagamenti, ma non permetterebbe riduzioni dei canoni che, una volta ripresa l'attività commerciale, devono essere pagati anche per i mesi in cui il lavoro è stato interrotto.

E l'articolo 28 del decreto Rilancio (34/2020), che ha esteso il credito d'imposta del 60% a tutte le locazioni non abitative destinate ad at-

tività industriali, commerciali, artigianali, agricole, non ha previsto eccezioni per il pagamento dei canoni, che quindi sarebbero dovuti per intero.

Un orientamento condiviso dal Tribunale di Frosinone che, nell'ordinanza 9130 del 7 agosto (giudice Petraccone) tratta un caso in parte diverso (la morosità non riguarda solo il periodo del lockdown, quindi viene ordinato il rilascio dell'immobile) ma precisa anche che il lockdown impedisce la convalida degli sfratti intimati ma non l'obbligo di pagare i canoni.

Sono situazioni che potrebbero essere risolte se le parti coinvolte si accordassero, di modo da colmare un vuoto legislativo che altrimenti rischia di pesare solo sui conduttori. Peraltro, l'agenzia delle Entrate ha semplificato gli adempimenti necessari per comunicare le variazioni dei contratti. La rinegoziazione, in caso di diminuzione dovuta al Covid, può infatti essere comunicata telematicamente agli uffici competenti.

Contratti da rinegoziare se sono troppo onerosi

Massimo Terlizzi

Il Sole 24 ORE - Estratto da "ilsole24ore.com", 27 agosto 2020

Meglio conservare che rescindere. Il contratto «eccessivamente oneroso» nei mesi di lockdown, davanti a una prospettiva di recessione autunnale, deve essere rinegoziato tra le parti. La Corte di Cassazione – con la Relazione tematica n. 56 dell'Ufficio del Massimario e del Ruolo, datata 8 luglio 2020 – ha fornito la propria interpretazione sulla gestione delle tematiche contrattuali e concorsuali causate dall'emergenza sanitaria, che ha generato nelle relazioni commerciali dei veri e propri sconvolgimenti dei rapporti tra prestazioni e controprestazioni ante e post Covid.

Nei mesi scorsi, si sono espressi alcuni giudici di merito, ai quali molte parti contrattuali hanno fatto ricorso per inibire l'escussione delle fidejussioni emesse a garanzia del pagamento di canoni di locazione commerciale e di affitto d'azienda. Inibitorie concesse e motivate dai giudici tenendo conto dell'articolo 3 comma 6-bis del decreto legge 6/2020, secondo il quale «Il rispetto delle misure di contenimento ... è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del Codice civile della responsabilità del debitore, anche per l'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardi o omessi adempimenti».

L'eccessiva onerosità

La Suprema Corte si è soffermata sui principi dell'eccessiva onerosità sopravvenuta fra interessi contrattuali contrapposti stravolti dalla pandemia (ad esempio quelli degli imprenditori retail e dei proprietari/concedenti, rispettivamente, degli immobili commerciali/rami

d'azienda) evidenziando che le norme sulla risoluzione per impossibilità sopravvenuta (articoli 1463 e seguenti) possono soccorrere la parte interessata alla cessazione del rapporto solo quando l'emergenza epidemiologica ne abbia reso la prestazione oggetto del contratto definitivamente impossibile, offrendo la possibilità di risoluzione del rapporto. Mentre, in molti casi, contando sulla ripresa economica, la prestazione negoziale si dovrebbe invece dimostrare solo parzialmente e provvisoriamente impossibile (articolo 1464) con conseguente conservazione del rapporto, salvi i rimedi previsti dallo stesso articolo 1464 (riduzione della prestazione; recesso qualora la parte non abbia un apprezzabile interesse all'adempimento parziale e, in ogni caso, sospensione dell'esecuzione della prestazione dovuta).

Come osserva la Suprema Corte, l'applicabilità dei principi e dei rimedi sull'impossibilità sopravvenuta è invece inibita alle parti laddove si tratti di rapporti contrattuali di durata o ad esecuzione continuata o periodica (si pensi, in particolar modo, alle locazioni commerciali e agli affitti di attività interessate dal lockdown). Sebbene queste parti abbiano risentito della pandemia in maniera particolarmente intensa, l'affittuario continua a godere astrattamente di quel bene, anche se i vantaggi o il suo utilizzo concreto ne sono fortemente affievoliti.

In tal senso – ad avviso della Cassazione – la parte che intende invocare lo scioglimento del contratto deve far riferimento alle norme sull'eccessiva onerosità sopravvenuta (articolo

LOCAZIONE E LOCAZIONE COMMERCIALE

1467). L'eccessiva onerosità trova fondamento nell'esigenza di contenere entro limiti di normalità e ordinarietà l'aggravio economico. Da qui il diritto della parte che reputi la propria prestazione ormai troppo onerosa di domandare la risoluzione del rapporto.

Meglio conservare che recedere

Ma come osserva la Cassazione spesso la via della risoluzione del contratto non si mostra solo inadeguata, ma è anzi insoddisfacente, dato che nella stragrande maggioranza dei casi «finisce per fare terra bruciata delle relazioni d'impresa». D'altro canto, la soluzione di una riduzione ad equità (pur prevista dal comma 3 dell'articolo 1467 del Codice civile) non scatta "automaticamente". Si pensi alle locazioni commerciali interessate dalle chiusure obbligatorie: la via tracciata è solo quella del ricorso ex articolo 447 bis del Codice di procedura civile per la risoluzione del rapporto, mentre potrà essere solo il Giudice (se ed in quanto lo riterrà equo) ad accordare un'eventuale riduzione del canone.

Per questo – sottolinea allora la Suprema Corte – gioca un ruolo fondamentale il principio di conservazione del contratto (articoli 1367 e 1467 c. 3 del Codice civile), «l'ordinamento d'al-

tro canto privilegia la conservazione del contratto mediante revisione, rispetto alla caducazione del rapporto negoziale». La via delineata è quella della rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

Precisa infatti la Suprema Corte come «l'art. 1374 tratteggia l'intervento diretto sul contratto squilibrato da parte del giudice, in ossequio ad un principio di correzione secondo equità». Sarebbe l'equità ad obbligare i contraenti a riscrivere il contratto, in ossequio alla buona fede (articolo 1375). Laddove le parti non dovessero accordarsi, saranno quindi i giudici a dover integrare i rapporti divenuti iniqui, utilizzando il meccanismo all'articolo 2932 del Codice civile, con «il potere di sostituirsi alle parti pronunciando una sentenza che tenga luogo dell'accordo di rinegoziazione non concluso, determinando in tal modo la modifica del contratto originario».

Insomma, per locazioni commerciali e affitti, laddove il canone sia divenuto sproporzionato in ragione del mutato contesto economico-sociale, si deve procedere a rinegoziarlo e qualora i locatori / concedenti si rifiutino, gli imprenditori potranno chiedere la modifica al giudice in base all'articolo 2932 del Codice civile.

IMMOBILI TURISTICI E PER STUDENTI

Il canone concordato è una valida alternativa alla crisi dello short rent

Adriano Lovera

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 14 settembre 2020

Il contratto a studenti, oggi, rappresenta un rischio o un'opportunità per i proprietari? Sono in tanti a chiederselo, specialmente tra chi, negli ultimi anni, aveva investito in un immobile da mettere a reddito con lo short rent. Il 2019 e l'inizio del 2020 già denotavano un eccesso di offerta in molte piazze, come Milano, Roma o Venezia.

Negli ultimi mesi, poi, senza turisti stranieri e con meno trasferte di lavoro, la formula Airbnb ha subito un brutto colpo. L'affitto annuale a studenti potrebbe essere una buona soluzione di ripiego: è vero che bisogna concedere il canone concordato, più basso rispetto a quelli liberi di mercato, ma almeno si è certi di riempire l'immobile, senza la rigidità del contratto lungo "4+4." «Io sarei cauto ad abbandonare lo short rent -ragiona Dario Castiglia, ad di Re/Max Italia-. Già ad agosto, con tanti italiani che hanno speso le vacanze nei confini nazionali, qualcosa si è ripreso. E in ogni caso, quando ci sarà un vaccino e passerà la pandemia, l'affitto breve resta un modello vincente. Al contrario, con lo studio a distanza e lo smart working che prendono piede, sia la mobilità studentesca sia quel-

la dei lavoratori sono destinate strutturalmente a ridursi e dagli affitti transitori rivolti a questi segmenti non c'è da aspettarsi una crescita significativa nel medio termine».

«Bisogna restare lucidi nel soppesare le caratteristiche dell'immobile» secondo Nicola Di Campi, fondatore della società di gestione delle locazioni Guesthero. «Per appartamenti ampi e decentrati, l'affitto transitorio resta una buona soluzione, rivolto a lavoratori, studenti se vicino agli atenei o, perché no, per le degenze sanitarie se nei pressi di ospedali importanti. Gli immobili piccoli e di particolare pregio dei centri storici, restano ideali per l'affitto breve. Inoltre, continuo a ritenere valida la destinazione per studenti, perché anche se in molti casi i ragazzi seguiranno in aula solo metà delle lezioni, alla fine dovranno spostarsi». L'avvento dello smart working, però, sta facendo sorgere un segmento tutto particolare: l'affitto a lavoratori nella stessa città di residenza che non riescono a lavorare a casa e che magari dividono la spesa con altri lavoratori nella stessa condizione.

IMMOBILI TURISTICI E PER STUDENTI

Affitti per studenti, il 43% dei proprietari pronto allo sconto

Adriano Lovera

Il Sole 24 ORE - Estratto da ".CASA", 14 settembre 2020

Negli anni passati, la corsa all'affitto degli studenti fuori sede metteva il turbo alle locazioni immobiliari già dal mese di luglio. Oggi, invece, in vista del primo anno accademico dell'era Covid, questo segmento resta alla finestra, con canoni per ora fermi o solo leggermente in ribasso, ma in cui già si manifesta un'abbondanza di offerta rispetto alla domanda. Le grandi città, sede di atenei prestigiosi, almeno per il 2021 cattureranno meno ragazzi.

Secondo un recente sondaggio del portale Skuola.net, circa il 20% dei fuori sede, tornati nei paesi di origine durante il lockdown, non faranno più ritorno in città. E questo per un mix di fattori che riguardano sia l'aspetto della locazione sia quello didattico. In primo luogo, le lezioni online prendono sempre più piede e permettono di seguire in tutto o in parte i corsi dal proprio domicilio. Un dato emblematico. Alla Bocconi di Milano, su circa 5mila matricole in ingresso quest'anno, il 90% ha scelto di seguire i corsi in modalità "blended", ossia metà in presenza e metà da casa. Ragazzi che, molto probabilmente, non avranno bisogno di pagare per intero l'affitto di una stanza, preferendo formule più flessibili. Oppure, molti fuori sede provenienti dal Sud possono avere accolto le agevolazioni offerte da Atenei e Regioni, come la Sicilia, che già da mesi ha annunciato misure di sostegno economico per i fuori sede "di ritorno" che scelgono di iscriversi presso le sedi locali, come Catania e Palermo.

Durante l'estate, sono fioccate diverse disdette dei contratti in essere. Risultato di oggi: da Mila-

no a Roma, da Firenze a Bologna ci sono molte più case e stanze in affitto rispetto alle richieste. A fine agosto, Immobiliare.it registrava addirittura un'impennata delle offerte del 290% a Milano, del 270% a Bologna o del 180% a Padova, rispetto allo stesso periodo del 2019.

Un altro aspetto con cui leggere il fenomeno proviene dalla rete Solo Affitti. Tra l'ultima settimana di agosto e la prima di settembre, il 61% delle agenzie mostrava una lieve crescita della domanda, ma sempre in tono minore rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Un trend che si riflette sull'atteggiamento dei proprietari. Ancora Solo Affitti registra un 43% dei proprietari già disposto a ridurre la richiesta del canone, pur di salvare la locazione, specialmente nelle città universitarie medie come Pavia, Pisa, Siena e Trieste, mentre i proprietari dei capoluoghi maggiori restano probabilmente in attesa di vedere l'evoluzione delle iscrizioni. Specialmente a Roma, Milano e Napoli, per ora i canoni tengono i livelli abituali.

«Anche le nostre agenzie registrano richieste distanti dai livelli degli anni scorsi, per ora concentrate tra gli studenti obbligati alla presenza, i cui corsi di studio prevedono attività di laboratorio. Ci sono anche meno acquisti di immobili da parte dei genitori per i figli», osserva Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi Tecno-casa. La situazione è comunque ancora in divenire. «Molte agenzie sembrano ottimiste per una ripresa da metà settembre», segnala Andrea Saporetti, responsabile dell'Ufficio studi di Solo Affitti. Il graduale ritorno della domanda è

IMMOBILI TURISTICI E PER STUDENTI

confermato anche dal portale specializzato Uniplaces. «Se nel periodo aprile-giugno registravamo un calo del 47%, nel corso terzo trimestre l'andamento è in linea con 2019. Mentre l'offerta di appartamenti e stanze è cresciuta del 39%, soprattutto per l'inserimento di quegli immobili che in precedenza i proprietari destinavano a locazioni turistiche di breve e brevissimo periodo», spiega Giovanni Lavra, Coo della società.

Quanto costano le camere? A seconda della fonte, si osserva una certa variabilità. Una singola, a livello nazionale, 391 euro al mese secondo Immobiliare.it, 306 euro secondo Solo Affitti. La

più cara si conferma Milano, fra 565 e 590 euro al mese, in calo rispetto al 2019 dove Uniplaces calcolava addirittura 675 euro. Segue Roma, fra i 430 e 470 euro al mese, in leggero ribasso, mentre a Bologna Immobiliare.it fissa la richiesta a 408 euro (dato di agosto), che invece Uniplaces porta fino a 513 euro all'inizio di questo mese. Firenze si colloca intorno ai 400 euro al mese per stanza secondo tutte le fonti, mentre ancora Immobiliare.it posiziona Venezia a 358 euro, Napoli a 338 euro, Catania e Palermo le più abbordabili, poco sopra i 200 euro.

IMMOBILI TURISTICI E PER STUDENTI

In tempi di pandemia, affitti brevi convertiti in soggiorni di più lunga durata

Annarita D'Ambrosio

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 settembre 2020

Se il turismo rappresenta uno dei settori maggiormente colpiti dalla pandemia anche gli affitti turistici hanno cambiato volto. A conferma di ciò i dati di Zappyrent, la startup tecnologica italiana, nata a marzo 2018, che punta a semplificare il mercato degli affitti a medio-lungo termine.

I dati

Secondo quanto emerso, il calo dell'offerta di annunci a breve termine (case vacanza e b&b) registrato dai grandi player del settore (-37%) è stato compensato nei mesi estivi da un aumento dell'offerta di appartamenti in affitto a medio-lungo termine (+330%). Molti proprietari non più in grado di sfruttare i propri appartamenti affittandoli giornalmente ai turisti hanno optato per locazioni lunghe. Bologna, Milano e Roma le città che hanno visto mutare più velocemente la propria offerta di appartamenti: d'altro canto, sono state proprio le città che hanno sofferto maggiormente il crollo del turismo primaverile, prevalentemente straniero.

I suggerimenti di Booking

A fine agosto anche gli stessi portali di affitti brevi avevano sollecitato i proprietari di immobili a favorire soggiorni lunghi. Booking in particolare suggeriva di impostare piani tariffari settimanali (7 o più giorni) e piani tariffari mensili (28 o più giorni) per invogliare gli ospiti a soggiornare più a lungo. Avere clienti che si trattengono più a lungo - scrive Booking - può aiutare gli host a ridurre le operazioni giornaliere relative all'elaborazione delle prenotazioni, al check-in/check-out e alla pulizia tra un soggiorn-

no e l'altro andando soprattutto incontro alla domanda attuale. La piattaforma invitava poi a favorire prenotazioni last minute e ad investire sulla sicurezza.

Affitti universitari in crisi

Altro segmento che ha risentito della crisi pandemica è stato quello degli affitti universitari. E qui il dato di Zappyrent è significativo, considerando che, sin dalla nascita, alla piattaforma si sono rivolti numerosi studenti. Ora, con i programmi Erasmus trasformati in lezioni virtuali e da remoto almeno per i prossimi mesi, è calato il bisogno di bloccare stanze e appartamenti da parte di studenti anche stranieri.

Si sono ridotti drasticamente, inoltre, le ricerche per i periodi più brevi: quelle della durata di 30 giorni sono passate dal 12 all'8% del totale, mentre quelle per periodi tra 2 e 6 mesi sono scese dal 38% al 23%. Vero boom, di contro, le richieste di durata superiore ai 12 mesi, passate dal 19 al 37% del totale.

IMMOBILI TURISTICI E PER STUDENTI

Università, affitti in calo e stanze vuote: tre case per ogni studente

Laura Cavestri

Il Sole 24 ORE - Estratto da "il sole24ore.com", 2 settembre 2020

Tre appartamenti per ogni studente. Alla fine, probabilmente, si spenderà meno. Ma soprattutto si sceglierà meglio. Ovvero, ogni studente avrà quello che ha sempre sognato: 2-3 opzioni tra cui scegliere. Dopo anni in cui per accaparrarsi una stanza nelle principali città italiane studenti e lavoratori si rincorrevano già a giugno - con una domanda che superava ampiamente l'offerta - gli effetti del covid-19 hanno ribaltato il rapporto e prodotto un'impennata nell'offerta, rispetto a una domanda che ancora langue, con picchi che arrivano al +290 per cento.

Complice anche la riconversione di migliaia di appartamenti - sinora destinati agli affitti brevi ma da mesi vuoti per l'assenza di turismo internazionale - alla locazione "di lungo termine". È questa la principale evidenza che emerge dall'analisi dell'Ufficio Studi di Immobiliare.it, che, pochi giorni fa, ha fatto il punto sul comparto delle locazioni di stanze e posti letto nelle principali città universitarie. Il Covid-19 ha avuto come effetto collaterale quello di svuotare, da Nord a Sud, le stanze generalmente affittate agli studenti e ai lavoratori fuori sede. Così, in Italia la disponibilità di camere rispetto al 2019 è, in media, più che raddoppiata (+149 per cento).

«Visitano il sito. Vedono gli appartamenti. Dicono sì con entusiasmo e poi aspettano. Abbiamo tantissimi contratti in pipeline. Ma non si chiudono, non firmano il contratto. Attendono indicazioni chiare dall'università, di capire se le attività di laboratorio, gli obblighi di presenza, i tirocini ripartiranno, quando e in che modo».

(...), il mercato degli affitti di stanze e appartamenti per studenti non è a picco. Semplicemente, è congelato in attesa di settembre.

«Didattica a distanza, smart working e South working hanno fatto registrare quest'anno un boom dell'offerta di stanze e posti letto che in alcuni casi, come a Milano, risulta quasi quadruplicata rispetto al 2019 - (...) -. Studenti e lavoratori che sceglievano soluzioni abitative transitorie, come quelle di una stanza singola o di un posto letto in una doppia, hanno preferito in molti casi abbandonare momentaneamente le città, in favore di spazi più ampi e di un risparmio sull'affitto». Non sorprende quindi che a distinguersi per quantità di soluzioni sul mercato siano i più grandi e rinomati poli lavorativi e universitari. Milano è la città record per quanto riguarda la disponibilità di stanze: +290% su base annuale, seguita da Bologna (+270%). Offerta quasi triplicata a Padova (+180%) e Firenze (+175%) e raddoppiata a Torino (108%), Roma (+130%) e Napoli (+100%). Pisa è la città che registra l'incremento minore (+12%), comunque a doppia cifra rispetto al 2019.

Le iniziative delle università per gli affitti

Intanto, le università - per lo più orientate a una didattica "mista", in parte in aula e in parte a distanza - si stanno muovendo. Tra i tanti, due esempi. A Bologna, la nuova proposta - finanziata dall'Università e dal Comune - prevede un contributo destinato ai proprietari di appartamenti per affitti brevi (di norma stimate tra 7 e 30 giorni) che riservino condizioni agevolate per gli studenti fuori sede con un Isee non superio-

IMMOBILI TURISTICI E PER STUDENTI

re a 35mila euro che debbano recarsi periodicamente in ateneo. A Parma, sempre Comune e Università, hanno stanziato un fondo da 175mila euro per aiutare i fuori sede con l'affitto.

Prezzi (lentamente) in calo

L'aumento considerevole dell'offerta ha avuto a sua volta come effetto una frenata sul caro prezzi. Addirittura con un'oscillazione lievemente in negativo, come Bologna e Palermo dove una stanza singola costa il 9% in meno rispetto al 2019 o Siena, dove chi cerca un posto letto può contare su un ribasso medio del 12 per cento.

«Il confronto anno su anno ci rivela che a fronte di un picco dell'offerta i prezzi per ora tengono – ha aggiunto Carlo Giordano –. Il mercato immobiliare è più lento rispetto ad altri nell'assorbire il contraccolpo di avvenimenti esterni, come il Covid-19, ed è troppo presto per dire se ci sarà un impatto anche sul prezzo delle stanze in affitto. L'analisi dimostra infatti una situazione di sostanziale stabilità dei costi di questa tipologia di locazioni che difficilmente registrano oscillazioni, in positivo o in negativo, superiori ai 10 punti percentuali».

«Mentre in casi di crisi – ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – l'abbassamento dei prezzi di vendita degli immobili non è mai immediato, perchè se il proprietario non ha fretta, cerca di resistere e non abbassa il prezzo, preferendo attendere, sui canoni d'affitto credo che gli effetti si vedranno presto. Chi vuole mettere a reddito ha fretta di affittare e se c'è molta offerta o la controparte offre meno, sarà il locatore a doversi adattare per non lasciare l'appartamento vuoto. Il canone è più facilmente negoziabile».

Le città più care

Milano si conferma la città più cara in cui vivere da fuori sede, nonostante i prezzi delle singole siano rimasti praticamente fermi rispetto al

2019 (565 euro al mese) e quelli dei posti letto in doppia abbiano subito un ribasso del 7% (345 euro). Roma, seppur con costi decisamente inferiori, è la seconda più cara: qui vengono richiesti in media 438 euro per una singola e 287 euro per un posto in doppia. Seguono Bologna e Firenze dove per affittare una singola sono necessari circa 400 euro. Sotto la soglia dei 400 euro si trovano poi Venezia – dove per una singola si chiedono in media 358 euro – Napoli (338 euro la singola) e Torino (330 euro).

Cresce di poco chi decide di vivere da solo

Eppure il Covid-19 non cambia le preferenze di chi cerca casa. Da una rilevazione effettuata (...), per gli studenti rimangono di primaria importanza la vicinanza dell'appartamento rispetto alla facoltà frequentata (73%) e la comodità ai mezzi pubblici (60%), oltre alla disponibilità della stanza singola invece che una doppia o una tripla (67%). Molto importante anche l'arredamento di buon livello come fattore di scelta (38%), così come ormai ritenuta imprescindibile per molti la presenza di wi-fi (23%), che, a dire il vero, è sempre più diffusa come dotazione standard. Va rilevato, infine, che l'emergenza sanitaria non ha radicalmente cambiato il rapporto degli studenti rispetto alla ricerca dell'alloggio in affitto. Infatti, a specifica domanda, le agenzie segnalano una crescita dall'anno scorso a quest'anno della ricerca di immobili non condivisi (monolocali o bilocali, anziché i classici appartamenti affittati per stanze) di soli 8 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Se lo scorso anno il 20% degli studenti si avvaleva di immobili in cui vivere in maniera totalmente autonoma, quest'anno la quota di studenti che scelgono di non condividere con altri i propri spazi sono saliti solamente al 28%. Insomma, l'emergenza sanitaria non sembra aver cambiato radicalmente le abitudini di vita degli studenti fuori sede, almeno di quelli che sono certi di tornare nelle aule fisiche.

CONDOMINIO

Superbonus, delibere condominiali e nuove maggioranze

Giuseppe Marando

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 9 ottobre 2020

Ancora è presto per valutare se le modifiche alla normativa condominiale introdotte in Senato con la recente conversione del DL 104/2020 ("Decreto Agosto") possano raggiungere lo scopo di semplificare il lungo e complicato percorso (giuridico, tecnico, amministrativo, burocratico) del Progetto 110. Alla precedente e valida novità del Decreto rilancio (numero 34/2020) sull'approvazione dei lavori condominiali in questione con un terzo dei millesimi e maggioranza degli intervenuti (regola comunque già prevista in via generale dalla legge numero 10 del 1991 per le opere sul contenimento energetico) si aggiungono ora altre due (articolo 63 del DL Agosto) sempre con l'applicazione della suddetta maggioranza semplice.

I finanziamenti per i lavori

La prima riguarda gli «eventuali finanziamenti finalizzati ai lavori stessi» e quindi il contratto con la banca o altro ente per il mutuo. Nel condominio, la giurisprudenza riconosce all'amministratore un'autonoma competenza (senza quindi delibere assembleari) per la stipula dei contratti necessari alla manutenzione ordinaria ed all'uso normale dei beni comuni (ad esempio, appalto, somministrazione del riscaldamento, manutenzione ordinaria dell'ascensore, servizio di pulizia).

Tutti gli altri contratti hanno carattere straordinario e vanno decisi dall'assemblea con la maggioranza di 500 millesimi (in base al principio ricavabile dall'articolo 1136, 4° comma, del Codice civile). Il contratto di mutuo di cui discutiamo, pur rimanendo un atto straordina-

rio, è stato invece sottoposto dal legislatore ad una maggioranza semplice (334 millesimi) nel chiaro intento di facilitare l'operazione Progetto 110, con la consapevolezza della difficoltà di raggiungere in molti condomini maggioranze elevate, specie in questi tempi pandemici.

Il condominio consumatore

Uno dei punti più delicati dei contratti di finanziamento riguarda le clausole sulla richiesta di immediato rientro dell'anticipazione per un qualche fattore non meglio definito (un istituto di credito ha parlato di "giusta causa"). È bene ricordare al riguardo, e questo vale per ogni genere di contratto condominiale, che si applica il Codice del consumo (Dlgs 206/2005), poiché il condominio è considerato consumatore, come confermato dalla recente sentenza della Corte di giustizia europea del 2 aprile 2020 emessa (per la situazione italiana) in un caso di addotta vessatorietà di una clausola contrattuale.

Si considerano vessatorie e sono nulle le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (articolo 36). A tal fine, per quanto ci riguarda, è opportuno tener presente, fra l'altro, che la norma sulla preventiva escussione dei condòmini "morosi" (articolo 63 disposizioni attuative del Codice civile) è inderogabile e che la parziarietà dell'obbligazione di ogni condòmino verso terzi (e quindi la mancanza di solidarietà dei condòmini per l'intero debito) è un principio ormai acquisito della Cassazione a sezioni unite (sentenza 9148/2008) che bisogna far valere.

CONDOMINIO

I dubbi sulla delibera assembleare

Qualche perplessità desta, invece, l'altra novità del Dl Agosto sulla delibera assembleare (sempre a maggioranza semplice) per approvare «l'adesione all'opzione per la cessione o lo sconto di cui all'articolo 121» (cioè lo sconto in fattura). La richiesta del beneficio fiscale viene così trasformata da scelta individuale in scelta collettiva, con il potere dell'assemblea di decidere per l'intera compagine. Risulta evidente una chiara forzatura delle regole sulle competenze dell'assemblea, che viene ora autorizzata a stabilire come i singoli condòmini possono usare un proprio vantaggio fiscale.

Non si verte, infatti, nella gestione dei beni condominiali ma nell'esercizio di un proprio personale diritto nei confronti dell'amministrazione fiscale. Ciò posto, non rimane che organizzare una delibera consona all'esigenza di semplificazione nel rispetto delle posizioni individuali e completa di tutti i dati da comunicare poi per via telematica all'agenzia delle Entrate. Sarebbe, argomentando a contrario, dal punto 4.8 a) del provvedimento del direttore dell'Agenzia 8 agosto 2020 protocollo 283847, che bisogna inserire in delibera: i nominativi di coloro che hanno optato per la cessione, il loro codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto, la relativa accettazione da parte del cessionario e il codice fiscale dello stesso.

Cosa si deve inserire all'ordine del giorno

Inevitabile, allora, il quesito se all'ordine del giorno dell'assemblea bisogna mettere una sola delle due opzioni (cessione o sconto) oppure entrambe; se occorre dar conto nella delibera dei nominativi mancanti che hanno comunicato di avvalersi della detrazione fiscale (diritto che certo non si può negare, come già si è rilevato in questa rubrica). In definitiva, passare da una

opzione individuale ad un'altra di tipo collettivo crea delle lacune e degli interrogativi che le autorità preposte devono colmare.

Anche per l'affido dell'appalto prevista maggioranza semplice

Sempre con maggioranza semplice va approvato anche il contratto di appalto, con il quale il condominio affiderà i lavori ad un'impresa altamente qualificata, specie per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento (a condensazione, a pompa di calore) ed in modo particolare nelle zone del Paese considerate climaticamente "felici" e quindi poco aduse a queste situazioni. Nel contempo l'impresa dovrà dare garanzie di solidità, poiché una sua inadempienza ed anche un sospetto di possibile difficoltà potrebbe far ricadere sui condòmini l'anticipazione concessa, con la inevitabile azione giudiziale del finanziatore.

La teleassemblea

Diversa viene a presentarsi la situazione se il condominio desidera avvalersi di un «general contractor», che provveda a tutti i numerosi adempimenti e ad ogni esigenza per un ottimale risultato, sotto il controllo di un tecnico esperto nominato dal condominio. Per sola completezza accenniamo all'ultima modifica del Dl Agosto: è ammessa la teleassemblea purché sia prevista dal regolamento, oppure via sia il consenso unanime dei condòmini e venga indicata la piattaforma elettronica sulla quale si svolgerà la riunione. Appare davvero singolare che, diversamente da quanto disposto nei casi precedenti, venga richiesta l'unanimità (nel condominio riservata a tutte le decisioni che incidono su diritti individuali) in un caso riguardante non diritti dei condòmini ma aspetti organizzativi dell'assemblea.

CONDOMINIO

Cambia il superbonus, cessione e sconto decisi a maggioranza

Giuseppe Latour

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi", 4 ottobre 2020

Le assemblee condominiali potranno votare a maggioranza anche sulle modalità di fruizione del superbonus, indicando la strada della cessione o dello sconto in fattura. Tra gli emendamenti sul 110% votati in Senato alla legge di conversione del Dl agosto, questa è senza dubbio la modifica destinata ad avere un impatto maggiore sul mercato: se con le vecchie regole banche e imprese avrebbero dovuto chiedere ai singoli condòmini di esercitare le loro opzioni, questa novità consente di accelerare di molto i tempi, facendo riferimento alla sola delibera assembleare. E non è l'unica novità. «Nella fase di conversione in legge del decreto Agosto - spiega il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro - sono state approvate tre importanti modifiche all'impianto del superbonus. Abbiamo voluto recepire le richieste di cittadini e imprese». L'assemblea in videoconferenza viene, allora, resa astrattamente possibile, con delle limitazioni che rischiano però, nella pratica, di impedirla quasi sempre. Viene chiarita la definizione di accesso autonomo su strada, andando nella direzione già tracciata dal ministero dell'Economia nei giorni scorsi. Ancora, vengono chiariti i limiti delle asseverazioni da presentare in caso di intervento sulle parti comuni, rendendo ininfluenti eventuali irregolarità nelle unità singole. E viene attivato un superbonus potenziato al 160% per la ricostruzione delle aree colpite dai terremoti del 2009 e del 2016.

Condòmini

La maggioranza "semplice" basterà, oltre che per varare gli interventi del 110 per cento, an-

che per optare su cessione del credito o sconto in fattura per tutto il condominio, mentre resterà la possibilità individuale di detrarre in 5 anni l'importo. Basterà la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno un terzo delle quote millesimali complessive. Stessa maggioranza anche per chiedere i finanziamenti (come i prestiti ponte delle banche in attesa della maturazione effettiva del credito d'imposta). Per la convocazione delle assemblee ordinarie ci sarà tempo sino a fine emergenza, e sei mesi in più per l'adeguamento antincendio (termine scaduto il 6 maggio). Quasi inutile, invece, l'emendamento sulle teleassemblee: sarà possibile convocarle ma solo previo preventivo consenso di tutti i condòmini, impresa quasi impossibile negli edifici con molti proprietari.

Accesso autonomo

Tutto nasce quando il decreto Rilancio introduce il concetto di autonomia funzionale, essenziale per ottenere il superbonus, per consentire a chi possiede una villetta a schiera o un appartamento con ingresso autonomo di attuare gli interventi trainanti senza essere vincolato alle decisioni degli altri proprietari. Sulla definizione di accesso autonomo, nelle ultime settimane, si sono scatenate le ipotesi più fantasiose. Perché molti hanno situazioni difficili da inquadrare: strade private o in multiproprietà, terreni di utilizzo comune, giardini, parcheggi. L'emendamento approvato (80.10) chiarisce che, per accesso autonomo all'esterno, si intende un accesso indipendente, «non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone

CONDOMINIO

di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino, anche di proprietà non esclusiva». Si tratta, quindi, di una definizione che mette al riparo anche chi, per arrivare alla strada pubblica, ha bisogno di passare da un'area condominiale.

Asseverazioni su parti comuni

Lo stesso emendamento interviene anche sulla materia delle asseverazioni e delle irregolarità. Prevedendo che, al momento della presentazione dei titoli abilitativi per gli interventi sulle parti comuni che accedono al 110%, le asseverazioni dei tecnici abilitati «sullo stato legittimo degli immobili plurifamiliari» e i relativi accertamenti allo sportello unico andranno riferiti

«esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati». In questo modo, le irregolarità di unità singole non incideranno sull'autorizzazione dell'intervento complessivo.

Superbonus al 160%

Infine, arriva una misura di incentivo per le aree colpite dai terremoti del 2009 e del 2016. In queste zone il 110% è potenziato di un ulteriore 50% (totale: 160%) per gli interventi di costruzioni che non abbiano goduto di contributi pubblici. Questi incentivi sono fruibili per tutte le spese necessario al ripristino degli edifici, comprese le seconde case: secondo le prime stime, si tratta di 140mila unità. Sono, però, esclusi gli immobili produttivi.

CONDOMINIO

Già 100 teleassemblee a Brescia. Via libera da un provvedimento del Tribunale fallimentare di Milano

Vincenzo Vecchio

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 21 settembre 2020

Sono cento le assemblee telematiche tenute da uno studio bresciano con risultati lusinghieri: nessuna impugnativa, partecipazione superiore a quelle in forma fisica, sia per millesimi che per teste. Inoltre grande gradimento dei condomini e in particolare dei residenti in località distanti dal condominio, qualcuno all'estero. Gli episodi più commoventi quello dell'immunodepresso, che da anni non può lasciare il domicilio, e che è stato felice, finalmente, di poter incontrare, anche se virtualmente, gli altri condomini, l'amministratore e poter decidere sul suo immobile senza dare deleghe.

Esito positivo per le teleassemblee

Abbiamo assistito ad episodi di solidarietà eccezionali, chi non era in grado di collegarsi lo ha fatto insieme ad altri condomini e qualche condomino anziano si è fatto assistere dal nipotino. Risultati sperimentali quindi positivi e piena promozione della modalità telematica. Basta sapere organizzare le assemblee, utilizzare sistemi idonei e semplici e consentire eventualmente e senza costi aggiuntivi almeno il collegamento audio.

Possiamo decidere se restare ancora indietro rispetto alla realtà che si evolve o adeguarci facendo anche un'opera sociale di formazione culturale soprattutto per quella parte di popolazione meno tecnologicamente attrezzata o ai margini dei nuovi sistemi di comunicazione e che rischia di esser esclusa dalle innovazioni.

Sono tempi di maggiore digitalizzazione

Ormai, anche e non solo a causa del coronavi-

rus, la comunicazione con sistemi internet ha fatto salti da gigante, l'epidemia ha semplicemente dato una accelerata ad una via ormai tracciata. Smart working, tele lavoro, telemedicina, didattica a distanza, non sono il nemico dell'umanità, sono uno degli strumenti che l'uomo usa per potenziare le sue capacità.

Rifiutare tutto ciò è come ritenere che la stampa a caratteri mobili inventata dal tedesco Johannes Gutenberg nel 1455 non era accettabile in quanto non paragonabile con la bellezza, la univocità, la espressività e creatività di quella amanuense. La tecnologia non va idolatrata, ma neppure demonizzata, è uno degli strumenti in mano all'uomo e frutto della sua intelligenza.

Le teleassemblee realtà in Europa

In Francia da oltre un anno si tengono assemblee condominiali telematiche e nessuno si è meravigliato di ciò. Invece di fare gli struzzi dovremmo spingere per dotare il paese di infrastrutture idonee e soprattutto ottenere corsi di formazione ricorrenti per coloro che, o per età, o per carenze culturali e sociali sono stati esclusi. Le associazioni della proprietà, dei conduttori, degli amministratori sapranno essere al passo con i tempi o preferiranno ripiegare su posizioni conservatrici e di nuovo luddismo?

Le risposte ai dubbi sollevati

Le obiezioni alla tenuta delle assemblee on line spesso sono infondate. Vediamone alcune:

1. Si violerebbe la privacy in quanto vicino a chi è collegato in remoto potrebbe esserci un sogget-

CONDOMINIO

to non autorizzato. Vero, ma la privacy la deve garantire anche l'utente finale. Gli impiegati degli uffici delle entrate che lavorano in remoto? E i bancari e il medico che fa la diagnosi telefonica? E' garantita la privacy in una assemblea, poco dignitosa (per condomini e amministratore), tenuta in un cortile o in un sottoscala?

2. Non tutti sono dotati di strumenti informatici e di cultura idonea. Verissimo, ma basta organizzarsi e mettere i condomini in condizione di associarsi in gruppi ristretti o allestire nello studio o nel condominio, per chi ha difficoltà, delle postazioni guidate. Ci si rende conto che invece molti che fisicamente non potevano partecipare o perché residenti altrove o per impossibilità fisica con questi nuovi sistemi possono farlo?

3. Il codice non lo prevede. Il codice non lo esclude e in ogni caso le norme emergenziali consentono assemblee on line per società, associazioni e fondazioni.

4. Manca la giurisprudenza. Verissimo, ma non possiamo vivere di giurisprudenza, a volte biso-

gna che si diano ai giudici delle indicazioni operative.

I via libera in ambito giudiziario

Va ricordato che anche Antonio Scarpa, magistrato di Cassazione, ha ritenuto praticabile, a determinate condizioni, l'assemblea telematica. Sulla pronuncia della magistratura è significativo il riconoscimento della possibilità della conduzione di assemblea on line da parte di due giudici del Tribunale di Milano (...).

Non sono due sentenze, ma si tratta di due provvedimenti di delega al curatore fallimentare perché partecipi alla assemblea di condominio telematica dando indicazioni di voto specifiche compreso la modifica del regolamento in tal senso. Non è poco se si riflette sul fatto che si tratta di due giudici diversi e che le spese deliberate superavano il milione di euro. Ecco la nuova sfida chi non la accoglie, con tutti i rischi connessi, rischia di restare fuori dal mercato.

CONDOMINIO

Condominio in stand by tra teleassemblee e morosità

Saverio Fossati

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 21 settembre 2020

Il 110% arranca? L'impressione è un po' questa, tutti ne parlano ma i cantieri sono ancora da avviare.

Questo per i tanti problemi, pratici e giuridici, che questa super agevolazione porta con sé.

In condominio

Cominciamo con la questione condominio: se almeno la metà dei lavori, se non di più, si dovranno svolgere su edifici condominiali (e a questo puntano esplicitamente tanto il Dl Rilancio che le Entrate), come poter prendere rapidamente decisioni sotto forma di regolari delibere, dato che tutti gli amministratori hanno il terrore di indire un'assemblea in presenza con il rischio Covid-19 e non osano farla a distanza perché, pur essendo tecnicamente possibile, temono le impugnazioni di chi non sia riuscito a connettersi?

Attualmente è in deposito al Senato un emendamento bipartisan promosso da Anaci e Confassociazioni all'articolo 63 del Dl Agosto (104/2020), quello che prevede la maggioranza "semplificata": la "teleassemblea" verrebbe resa legittima, togliendo così parecchie armi a chi vuole ostacolare la procedura online.

Del resto, al convegno organizzato dal Sole 24 Ore lo scorso aprile con tutte le associazioni degli amministratori, il nodo era proprio il fatto che nel Codice civile non fosse prevista questa forma, più che la tecnologia disponibile, tanto che in parecchi casi di piccoli condomini, dove tutti sono riusciti a connettersi, le delibere sono state votate.

Anche la cessione del credito presenta qualche problema: dato che il condòmino è libero di scegliere questa strada ma anche quella della detrazione o dello sconto in fattura, per l'amministratore che non ottenga l'adesione unanime alla cessione si tratta di comporre le tessere del mosaico con notevole dispendio di tempo, per non parlare dei condòmini irreperibili.

E non c'è solo questo: ipotizziamo un condominio che si fa finanziare da una banca cui cede il credito fiscale di buona parte dei condòmini. Diciamo 800mila euro su 1 milione di spesa. Una parte dei condòmini, infatti, decide invece di detrarli o di cederli ad altri terzi; naturalmente questi condòmini dovranno pagare le loro quote al condominio perché possa saldare le fatture dell'impresa (l'impresa, infatti, fa la fattura al condominio e non individualmente ai condòmini). Un moroso professionale, magari con esecuzione immobiliare già in prospettiva, potrebbe quindi cedere a un terzo il suo credito fiscale, incassare liquidità, fare la sua brava comunicazione all'amministratore dell'avvenuta cessione e poi non pagare il condominio. Che si troverebbe a inseguire il suo credito (normale e non fiscale, stavolta) con tutte le prospettive di insuccesso di questi casi. Mentre il cessionario sarebbe comunque protetto.

Edificio con unico proprietario

Negli edifici non condominiali, poi, decine di migliaia di proprietari di palazzine ed edifici cielo-terra che hanno la ventura di contenere più unità immobiliari catastalmente distinte, si trovano in difficoltà se non hanno almeno una di

CONDOMINIO

esse intestata a qualcun altro. L'interpretazione punitiva delle Entrate (basata su un testo normativo oggettivamente infelice) impedisce i lavori "trainanti" negli edifici che non siano né condomini né unifamiliari. Per farla breve, le infinite comunioni ereditarie di interi edifici andrebbero rapidamente sciolte (e forse conviene sopportare i costi catastali e notarili) e creare così dei condomini per potere accedere al superbonus.

General contractor e dintorni

L'enorme numero di adempimenti gravanti

sui professionisti ma anche sui committenti (si pensi agli oltre 40 documenti da presentare alla banca per chi sceglie di cedere il credito) sono un deterrente potente. Per questo fioriscono i "general contractor" che si offrono di gestire tutto, dalla banca all'impresa, dalle certificazioni agli sconti in fattura. Ma tutto questo costa: e chi vuole dormire sonni tranquilli metta in conto un 20-30% dell'importo tra i mille rivoli di consulenze che serviranno a tutelarlo. Dovrà anche scegliere con cura tra offerte che non sempre provengono da strutture davvero attrezzate e competenti.

CONDOMINIO

La maggioranza semplice non basta per il salto di classe

Michele Orefice

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 18 settembre 2020

In generale i lavori progettati per ottenere il superbonus possono essere approvati dall'assemblea «con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio», così come previsto dal comma 9-bis all'articolo 119 del Dl 34/2020.

Tuttavia, non sempre l'assemblea può approvare i lavori che danno diritto al superbonus 110%, con questa maggioranza semplice appena citata, in quanto gli interventi progettati dal tecnico, ai fini del salto energetico dell'edificio condominiale, potrebbero interessare necessariamente parti esclusive, che non rientrano nella competenza dell'assemblea di condominio.

Una questione di classe

Per esempio, il problema che si pone per la maggior parte degli edifici condominiali è che la classe energetica di partenza è la "G" e spesso non può bastare installare un cappotto termico «finalizzato all'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessi oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio», essendo necessario realizzare altri interventi.

Non esistono attestati di prestazione energetica condominiali ma «l'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio». In molti fabbricati condominiali, per ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche, può risultare necessario intervenire con la realizzazione di due interventi: cappotto termico e contestuale sostituzione di tutti gli infissi.

L'accesso agli appartamenti

La sostituzione degli infissi degli appartamenti, però, non è di competenza dell'assemblea condominiale. Anzi, i poteri dell'assemblea condominiale non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini (per tutte, si veda la sentenza della Cassazione 11670/2018).

E l'assemblea condominiale non potrebbe deliberare legittimamente l'approvazione dei lavori, con la maggioranza semplice di cui al Dl 34/2020, qualora la progettazione per ottenere il superbonus legato ai lavori di efficientamento energetico dovesse prevedere la sostituzione degli infissi degli appartamenti privati. In questo caso, l'approvazione della sostituzione degli infissi delle unità immobiliari in proprietà esclusiva potrebbe essere deliberata soltanto con il voto favorevole di tutti i proprietari degli appartamenti interessati. Peraltro, non è da escludere che i proprietari dissenzienti si possano rifiutare di far entrare il tecnico nell'appartamento, per effettuare il sopralluogo finalizzato ai rilievi per il calcolo energetico dell'edificio. Nell'ipotesi che il proprietario dell'appartamento non conceda l'accesso all'immobile l'unica possibilità per il condominio sarebbe quella di agire in giudizio, per tentare di ottenere un provvedimento in via d'urgenza, in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile, rivendicando il diritto di eseguire i lavori deliberati per l'efficientamento energetico dell'edificio, assunto che né l'assemblea e né l'amministratore, al di là di qualsiasi previsione regolamentare, potrebbero obbligare il singolo proprietario a fare entrare il tecnico nell'unità immobiliare privata.

MERCATO IMMOBILIARE

Casa, quanto costa una stanza in più in sei grandi città italiane

Paolo Dezza

Il Sole 24 ORE - Estratto da "24+", 5 ottobre 2020

Cambiare casa per allargarsi e conquistare qualche metro quadrato di spazio esterno. Una stanza in più, da utilizzare come studio per lo smart working, per creare due camere per i figli che finora hanno avuto una stanza unica e si sono dovuti alternare con le lezioni a distanza, ma anche una stanza da attrezzare a palestra se il futuro ci riserverà altri periodi di confinamento a casa.

Oppure si sceglie di cambiare abitazione per avere un terrazzo o un piccolo giardino, anche in città, da utilizzare nella bella stagione. Scegliere di acquistare una nuova casa significa fare i conti con la propria disponibilità economica e il reddito che si pensa di percepire negli anni a venire. Oggi la domanda di abitazioni grandi sta sensibilmente aumentando, ma non sempre c'è possibilità di sostenere l'acquisto.

Quanto variano i prezzi

Tecnocasa ha realizzato per Il Sole24Ore un'analisi esclusiva del mercato di sei grandi città italiane considerando la possibilità di vendere un trilocale per acquistarne uno con terrazzo oppure optare per un quadrilocale. L'acquisto è finanziato all'80% con mutuo a 25 anni, a un tasso dell'1,35%. In alcune città i prezzi sono rimasti stabili o stanno lievemente salendo, nonostante la pandemia. Anzi proprio la pandemia in alcuni casi fa lievitare i valori di soluzioni che scarseggiano sul mercato. All'acquisto vanno sempre aggiunte le tasse e la parcella del notaio (qui non conteggiate).

A Milano, in zona Crocetta, un trilocale di 95 mq costa 522.500 euro - se si scegliesse il mutuo la rata mensile sarebbe di 1.642 euro - contro i 550mila euro per la stessa casa con un terrazzo

di 15 mq (rata di 1.729 euro). La differenza tra le due rate è di 87 euro. In poche parole il terrazzo costa 27.500 euro se pagato in contanti. Se si decidesse di optare per la camera aggiuntiva bisognerebbe sborsare 82.500 euro. Spostandosi in una zona semicentrale il prezzo di un trilocale con terrazzo scende invece a 427.500 euro. Per molti la scelta è quella di optare per una zona meno centrale puntando a una casa più ampia.

IL CONFRONTO

A Roma, in un quartiere centrale come il Ghetto Ebraico, il passaggio da un trilocale a quattro locali comporta una differenza di 111mila euro. Tre locali con terrazzo costano, invece, 740mila euro. Ma chi vuole allargarsi vendendo il trilocale che già possiede in centro può optare per una soluzione indipendente di 185 mq nel quartiere più periferico della Bufalotta.

La stessa operazione a Napoli ha costi differenti. Qui un trilocale in una zona centrale costa in media 285mila euro (rata media mensile di 896 euro), per una stanza in più si spendono 330mila euro. In centro la rata per un trilocale con terrazzo sale a 943 euro al mese, se si facesse ricorso al mutuo.

A Torino, dove i prezzi sono più contenuti rispetto a Milano e Roma, con 896 euro di rata mensile per 20 anni si può acquistare un trilocale in una zona centrale, se si aggiungono 47 euro si potrebbe acquistare un appartamento con un piccolo spazio esterno. Se poi si decidesse di vendere il trilocale per acquistare in periferia una soluzione indipendente con giardino si potrebbe valutare la zona Sassi dove, con lo stesso

MERCATO IMMOBILIARE

importo, si possono acquistare 170 mq. In una zona semicentrale ma di notevole interesse come Cit Turin un trilocale con un piccolo spazio esterno si potrebbe acquistare a 230mila euro. Chi, invece, volesse acquistare 4 locali dovrebbe avere a disposizione 45mila euro in contanti. Con mille euro al mese a Bologna si può acquistare un trilocale con terrazzo in centro. Se ci si sposta dal centro la rata scende a 786 euro

al mese. E infine Palermo, dove per acquistare casa con uno spazio esterno basta investire 200mila euro, con una rata di mutuo da 566 euro. Se già proprietari di un trilocale nelle stesse zone occorrerebbe aggiungere quasi 10 mila euro in centro e 6.500 in semicentro per godere di uno spazio esterno.

MERCATO IMMOBILIARE

Per il real estate rimbalzo nel 2021 Case, prezzi in calo

Evelina Marchesini

Il Sole 24 ORE Estratto da “.CASA”, 7 settembre 2020

Il “niente sarà come prima” è una realtà che si concretizzerà già nei prossimi mesi per il settore immobiliare. Come in una centrifuga folle uffici, spazi logistici, case, centri commerciali, negozi di quartiere e hotel vengono strizzati e rimodellati tanto da assumere caratteristiche diverse nella fase di rilancio. E i numeri schizzano su e giù, tra depressioni e rimbalzi. Il 20° Outlook autunnale di Scenari Immobiliari, che verrà presentato al Forum di Previsioni e strategie venerdì 11 settembre, entra nello specifico di tale fenomeno. Ecco le anticipazioni del Sole 24 Ore.

Fatturati, crollo e rimbalzo. «L'effetto della pandemia sarà un calo dei mercati europei superiore al 10%, con una punta di meno 18,3% in Spagna – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Dovrebbe recuperare ancora il mercato italiano che è stimato chiudere in un meno 15,2%, mentre il mercato Usa scenderà di quasi il 10%, ma forse di più, data la mancanza di politiche di protezione dal virus». Il fatturato immobiliare francese è previsto in calo dell'11,9%, quello tedesco dell'11,8%, del Regno Unito del 12,5 per cento.

«Per il prossimo anno sono attesi rimbalzi importanti in tutti i Paesi, anche in Italia, che recupererà il 7,8% trainata dal settore residenziale, il quale da solo crescerà del 9%», continua Breglia. Più in dettaglio, il rimbalzo maggiore dovrebbe essere quello degli Usa, con un +11,9%, tallonati dalla Germania (+10,7%), dalla Francia (+9,5%) e dal Regno Unito (+8,6%). «Le quotazioni medie sono in calo con l'esclusione

della logistica – dice Breglia – ma con aspettative di ritorno in territorio positivo nel 2021».

I prezzi delle case. È sempre difficile generalizzare sul fronte dei prezzi del residenziale, ma l'Outlook ci dà un'idea abbastanza precisa di cosa aspettarci. Nel 2020 scende tutto, in particolare in Italia i prezzi delle case diminuiscono del 2,1%, in Spagna del 3,3%, in Gran Bretagna del 3,5%. L'anno successivo il rimbalzo – o meglio il “rimbalzino” – sarà in ordine sparso, con la Spagna in recupero dell'1,5%, la Germania dell'1,2%, il Regno Unito dello 0,8%, ma resteranno in territorio negativo l'Italia (-0,8%), gli Stati Uniti (-2,2%) e la Francia (-,8%).

Gli investimenti. «Non vedo tutto questo dramma sul fronte degli investimenti, anzi – dichiara Paolo Bottelli, fondatore e Ceo di Kryalos e a oggi considerato uno dei “Signori” della finanza italiana -. Le Sgr immobiliari con grandi portafogli ben diversificati non stanno risentendo conseguenze dell'emergenza Covid, al contrario si diventa punti di riferimento degli investitori stranieri, che ovviamente si spostano sempre meno e si affidano a chi sa fare il proprio mestiere in loco. Noi per esempio chiuderemo l'anno con attività in aumento e non siamo gli unici». Sulla stessa lunghezza d'onda l'Outlook di Scenari Immobiliari, secondo cui alla fine del primo semestre di quest'anno gli investimenti in real estate in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia, un incremento del 2% rispetto al primo semestre 2019, per circa 129 miliardi; soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in Uk e nei Paesi nordici

MERCATO IMMOBILIARE

nei primi mesi dell'anno e se si esclude il Regno Unito i volumi investiti sono risultati ancora maggiori (+6%).

«È decisamente presto per tirare le somme – ammonisce però Emanuele Caniggia, a.d. di Dea Capital, società che gestisce 9 miliardi di euro di asset immobiliari – perché non sappiamo ancora cosa succederà adesso. La mancata immunizzazione di chi ha già contratto il virus pone in dubbio il potere dei vaccini e bisognerà vedere in cosa consisterà la nuova normalità. Sicuramente cambiano i pesi e i destini dei vari settori, ma non è detto che si tratti di cambiamenti irreversibili. Perché la paura si dimentica in fretta». Caniggia sottolinea la buona performance della logistica, per esempio, così come fanno Bottelli e Breglia e la crisi dei centri com-

merciali, il cui recupero sembra lontano. Meno netti i destini del settore uffici e del residenziale. «Lo smart working ha cambiato il modo di lavorare – dice Caniggia – ma non credo che questo significhi che le società non avranno più uffici, al contrario. Credo anzi che le superfici a uso uffici, purché siano di tipo moderno ed efficiente, non diminuiranno, perché a fronte di chi resterà in lavoro da remoto ci dovrà essere un ampliamento degli spazi per chi rientra in sede». E il residenziale? Ci sarà un allontanamento dalle città? Gli operatori la pensano in modo differente e le scommesse sono aperte. Intanto, secondo Scenari, gli investimenti nel settore sono saliti del 37% a livello europeo, per un totale di 33 miliardi di euro solo nel primo semestre e una stima di chiusura del 2020 oltre quota 70 miliardi.

Il trend dei comparti in Europa

Andamento dei prezzi medi nominali per mercato nei cinque principali Paesi europei. Base 2015=100

PAESE	MERCATO	2020	2021	VAR. % 2020 ¹ /2019	VAR. % 2021 ² /2020 ¹
Francia	Residenziale	109,0	105,9	-2,2	-2,8
	Terziario/Uffici	107,0	104,7	-1,5	-2,1
	Logistica	101,5	103,5	2,1	2,0
	Commerciale	106,9	105,6	-2,8	-1,2
Germania	Residenziale	122,5	123,9	-2,2	1,2
	Terziario/Uffici	119,8	123,4	-1,5	3,0
	Logistica	106,1	106,8	1,0	0,7
	Commerciale	95,9	92,6	-6,5	-3,5
Inghilterra³	Residenziale	108,2	109,1	-3,5	0,8
	Terziario/Uffici	96,9	97,6	-4,5	0,7
	Logistica	119,4	120,0	1,6	0,5
	Commerciale	93,2	93,1	-7,5	-0,2
Spagna	Residenziale	113,7	115,4	-3,3	1,5
	Terziario/Uffici	122,0	125,2	-1,5	2,6
	Logistica	105,0	105,0	0	0
	Commerciale	105,6	106,1	-7,7	0,5
Italia	Residenziale	96,9	96,2	-2,1	-0,8
	Terziario/Uffici	94,1	95,2	-3,2	1,2
	Logistica	96,8	98,3	1,1	1,5
	Commerciale	97,4	94,4	-4,0	-3,1
Media Eu5	Residenziale	110,1	110,1	-2,7	0
	Terziario/Uffici	108	109,2	-3,0	2,1
	Logistica	105,7	106,7	1,5	0,9
	Commerciale	99,8	98,3	-6,2	-1,7

¹ Stima; ² Previsione; ³ I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles, dal 01/01/21 il Regno Unito non farà più parte della UE)

MERCATO IMMOBILIARE

Case, vendite in caduta del 40% ma le agenzie vedono la ripresa

Paola Dezza

Il Sole 24 ORE - Estratto da "24+", 27 agosto 2020

Settembre sotto i riflettori. È il mese della ripresa delle attività, si torna in città e anche le agenzie immobiliari fremono per riaprire. Archiviati costume o scarpe da trekking, vestiti leggeri e tenute sportive, gli italiani torneranno a pensare alla casa? E soprattutto il mercato degli immobili residenziali sarà in grado di riprendere la traiettoria di crescita che stava portando avanti a inizio 2020?

La diffusione del Covid-19 e il successivo lockdown di fatto hanno bloccato le vendite di case per ben tre mesi. Già alla riapertura delle agenzie immobiliari a giugno si è registrato un certo fermento nel tornare a cercare la prima casa, nuova o in sostituzione, o un'abitazione per le vacanze. Una domanda incentivata dal desiderio di ampliare i propri spazi di vita con una stanza in più e giardino o terrazza, per evitare di ritrovarsi chiusi in case piccole per eventuali futuri lockdown. Un fermento, dice qualcuno, che si è presto affievolito, anche per la pausa estiva.

Il blocco Covid

«Il secondo trimestre deve scontare due mesi di chiusura - spiega Gianni Guerrieri, responsabile dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate -. Per questo nel consuntivo del periodo da aprile a giugno, che l'agenzia pubblicherà a metà settembre, si prevede un crollo del 40% delle compravendite di case».

La ripresa del mercato a settembre dovrebbe essere comunque vivace. «La domanda di abitazioni principali si dovrebbe riprendere - dice Guerrieri -, c'è una fascia di popolazione che ha

mantenuto redditi e occupazione e può scegliere di cambiare casa o di comprarne una nuova. Tanto più che i tassi di interesse ai minimi sono un incentivo all'acquisto. Risulta, invece, in sofferenza la domanda chi ha dubbi sul mantenimento del posto di lavoro». Gli occhi sono puntati sul 2021, l'anno in cui la ripresa partirà se l'impatto del Covid-19 sull'economia italiana nei prossimi mesi non sarà pesante. «Se superiamo lo scoglio di settembre e ottobre con contagi contenuti allora saremo messi meglio di altri Paesi, anche a livello economico» conclude Guerrieri.

Gli fa eco Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che registra a giugno e luglio una situazione migliore delle previsioni. Anche per Breglia l'incognita è la situazione economica in autunno. «Bisogna capire quale spinta avrà la domanda immobiliare migliorativa di tradursi in acquisti in questo clima di crisi economica» dice.

La volontà di acquisto

(...) sottolineano che il Covid non è riuscito a scalfire la volontà degli italiani di acquistare casa. «Abbiamo riscontrato una ricerca della casa ancora viva, come dimostrano anche i dati record registrati dal nostro portale - dice Flaviana Megliola, responsabile dell'ufficio studi -. Ci aspettiamo però un andamento economico differente nei diversi territori e, laddove si dovessero manifestare fragilità territoriali, il trend del mercato immobiliare potrebbe risentirne in termini di una maggiore difficoltà di accesso al credito».

MERCATO IMMOBILIARE

Per Nomisma il rimbalzo positivo dell'economia si avrà nel 2021 e nel 2022, ma non tale da recuperare i livelli pre-Covid. Lo scenario illustrato da Nomisma, poi sposato anche da altri esperti, è quello "base" e prevede un calo complessivo delle vendite di case di circa il 18%, passando da 603mila a 494mila compravendite. Il consuntivo potrebbe oscillare tra 471mila (-22%) e 518mila transazioni (-14,1%), a seconda che si verifichino condizioni più o meno gravi di ripresa del virus.

La variabile prezzi

E i prezzi? Probabilmente scenderanno nei piccoli centri e per le abitazioni usate di scarsa qualità. Saliranno, invece, per le case di buon livello, con ampi spazi esterni in location centrali delle grandi città. Un trend che era già avviato, soprattutto a Milano e che potrebbe procedere. Anche se nella Milano deserta di oggi è difficile

prevedere un riavvio in accelerata del mercato in tempi celeri e soprattutto altre salite dei prezzi, nonostante le conferme delle agenzie di dinamicità del settore.

«La pandemia resta un punto interrogativo - (...) -. A Milano il mercato si è ripreso, ma rimane fermo il segmento locazioni in attesa di capire se tornano gli studenti e i lavoratori fuori sede».

I prossimi mesi saranno di incertezza. Si navigherà a vista in attesa di capire come si evolverà la pandemia. Se i contagi saranno numerosi, compravendite e prezzi potrebbero risentirne.