



ASPPI

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

NAZIONALE

Newsletter di aggiornamento

Realizzata da 24 ORE Professionale
in collaborazione con **ASPPI**

24ORE
PROFESSIONALE

NEWSLETTER
ASPPI - giugno 2025 - n. 14



ASPPI

EDITORIALE

Il dibattito pubblico sul tema casa deve fare un passo avanti
a cura di Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI

3

LOCAZIONE

Applicazione della Cedolare Secca in caso d'immobile affittato ad impresa
a cura di Dott. Deborah Di Bella, consulente ASPPI

4

LOCAZIONE

Cedolare secca, cresce l'appeal per la sostitutiva sugli affitti
a cura di Ufficio Studi ASPPI

5

LOCAZIONE

Corte di Cassazione: l'accordo di sospensione del canone deve risultare da elementi oggettivi
a cura di Ufficio Studi ASPPI

6

LOCAZIONE

Locazione con cedolare secca, clausola penale senza Registro
a cura di Ufficio Studi ASPPI

7

MERCATO IMMOBILIARE

Mercato immobiliare residenziale in crescita nel 2024. Sono 720mila le abitazioni scambiate (+1,3%) per 114 miliardi di euro, migliorano le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione
a cura di Ufficio Stampa ASPPI

8

24 ORE Professionale

POSTI AUTO

L'assemblea può deliberare posti auto supplementari su aree comuni
a cura di Ettore Ditta

11

INNOVAZIONI

No alle vetrate panoramiche se deturpano le linee architettoniche del condominio
a cura di Giuseppe Donato Nuzzo

13

CONTENZIOSO

Valore delle liti condominiali, competenza in base all'intero ammontare delle spese
a cura di Fulvio Pironti

17

B&B

Non è generico il divieto di destinare le unità immobiliari a "casa alloggio"
a cura di Mario Piselli

19

FONDO SPECIALE

Lavori straordinari e fondo speciale: la mancata costituzione rende nulla la delibera condominiale
a cura di Alberto Mascia

21

FISCO

Bonus colonnine elettriche e bonus condizionatori, le ultime novità
a cura di Ivan Meo

24

PROFESSIONE

Aggiornamenti sulla Classificazione ATECO: impatti per condomini e Amministratori
a cura di Andrea Cartosio

26

CONTRATTI

Trasferimento di immobili in fase di regolarizzazione urbanistica: guida operativa per una vendita sicura
a cura di Fabrizio Stella

28

DECRETO BOLLETTE

Comunità energetiche, più incentivi dal decreto Bollette: ampliata la platea dei beneficiari
a cura di Roberto Rizzo

31

24 ORE
PROFESSIONALE

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALI PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
NAZIONALE

Numero: GIUGNO 2025
Chiuso in redazione
17 giugno 2025



EDITORIALE

Il dibattito pubblico sul tema casa deve fare un passo avanti

a cura di Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI

La difficoltà per molte famiglie ad accedere all'affitto a canoni compatibili con il proprio reddito rappresenta sempre più un problema sociale serio.

I redditi reali non aumentano, anzi per molti sono diminuiti in termini reali; si accentua uno squilibrio fra domanda (in crescita) di abitazioni in affitto e un'offerta insufficiente di abitazioni per locazioni stabili; la dinamica degli affitti è in crescita in ragione di questo squilibrio e in ragione del recupero delle dinamiche inflazionistiche. A fronte di questa situazione che si manifesterà per lungo tempo (e rischia di accentuarsi) il dibattito pubblico e le scelte politiche non sembrano concentrarsi sui nodi da sciogliere e, al contrario, in certi casi li complicano.

Governo e Parlamento sono inattivi sui temi delle politiche abitative, anzi, hanno aggravato la situazione azzerando per il secondo anno consecutivo il fondo sociale per l'affitto (unica misura di reale sostegno al reddito per le famiglie di inquilini più fragili).

Molti comuni nelle grandi città hanno volto la loro attenzione unicamente al fenomeno delle locazioni turistiche, sperimentando improbabili vie amministrative per imbrigliarle e ridimensionarle. Nessuno nega che nelle città turistiche il loro proliferare costituisca un problema da affrontare, ma è assolutamente fuorviante vedere in questo la causa principale di una certa disaffezione all'affitto di lungo periodo che si accompagna alla scarsità di prodotto immobiliare disponibile per la locazione.

Così facendo città e Regioni nei fatti rinunciano a rivendicare nei confronti di Governo e Parlamento una politica abitativa vera che comporta l'impiego di risorse e scelte chiare.

Occorre rimuovere uno a uno gli ostacoli che si frappongono al rilancio di un mercato dell'affit-

to e rendere questa attività attrattiva per una larga platea di piccoli proprietari e di investitori. Le proposte non mancano:

Occorre in primo luogo dare tempi certi e ragionevoli di rientro in possesso dell'immobile in caso di stratto per morosità: si potenzi il servizio degli Ufficiali giudiziari; si definisca una norma che imponga il risarcimento per "denegata giustizia" quando i tempi di esecuzione si trascinino al di là di un termine fisiologico; si diano ai comuni gli strumenti sufficienti per affrontare le situazioni sociali che meritano di essere tutelate senza che di queste su debba fare carico il locatore; dare segnali chiari in questa direzione costituirebbe uno stimolo potentissimo per una larga platea di piccoli proprietari.

Occorre in secondo luogo riportare all'affitto una parte consistente del patrimonio abitativo oggi non utilizzato: ciò vale in primo luogo per migliaia di abitazioni di edilizia pubblica oggi non utilizzate perché necessitano di interventi di manutenzione o ristrutturazione. Ma anche con i privati può essere stipulato un patto: un forte contributo fiscale a chi acquista o ristrutturazione abitazioni da destinare obbligatoriamente all'affitto a canone concordato per almeno otto o dieci anni.

Occorre poi incentivare ulteriormente il contratto d'affitto a canone concordato estendendolo a tutti i comuni e abbattendo l'IMU che grava sul locatore: bisogna maggiormente far leva su questo strumento che contribuisce a calmierare i canoni e aiuta l'incontro fra domanda ed offerta di abitazioni.

Le idee e le proposte non mancano: di contenuti nuovi va nutrito il dibattito pubblico sul tema casa e ASPPI è impegnata in questa direzione.

LOCAZIONE

Applicazione della Cedolare Secca in caso d'immobile affittato ad impresa

a cura di

Dott. Deborah Di Bella, consulente ASPPI

In seno ai giudici di legittimità si sta via via consolidando un importante orientamento secondo cui è possibile applicare il regime della cedolare secca anche ai contratti di locazione di un'unità immobiliare ad uso abitativo, stipulati con imprese o lavoratori autonomi, purché venga sempre rispettato l'utilizzo abitativo dell'immobile.

Proprio nel mese di maggio la Cassazione, con due sentenze n. 12076 e 12079, ha confermato l'orientamento, già espresso lo scorso anno, secondo il quale "... l'esclusione delle locazioni nell'ambito dell'attività d'impresa/lavoro autonomo va riferita soltanto al locatore, risultando irrilevante la condizione soggettiva del locatario-conduttore, fermo restando il rispetto dell'uso abitativo dell'immobile oggetto del contratto."

Fino ad oggi l'Agenzia delle Entrate ha sempre negato l'accesso all'applicazione dell'im-

posta sostitutiva, "Cedolare Secca", attenendosi ad un'interpretazione rigida della norma di cui all'art. 3 del Dlgs 23/2011, consentendo l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni. Tuttavia, in considerazione del consolidamento dell'orientamento della Corte di cassazione si attende che anche l'Agenzia delle Entrate modifichi la sua interpretazione restrittiva, fornita in passato, e riconosca la possibilità di applicazione della cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore sia imprenditore, che utilizza l'immobile in locazione per uso dei suoi dipendenti. In tal senso, una recente interrogazione parlamentare n. 5-03773 del 26/03/2025 sollecita un adeguamento dell'Amministrazione finanziaria ai nuovi sviluppi giurisprudenziali.

LOCAZIONE

Cedolare secca, cresce l'appeal per la sostitutiva sugli affitti

a cura di
Ufficio Studi ASPP

La cedolare secca per gli affitti prosegue la sua corsa. Dalle ultime **statistiche del Mef** sulle dichiarazioni dei redditi 2024 (riportate da FiscoOggi) si rileva infatti, in modo netto, il trend di crescita continua del numero dei locatori che optano per la tassa piatta. Il fattore distintivo di questo regime risiede nella possibilità di sostituire le imposte tradizionali con un'unica imposta sostitutiva. Inoltre, il regime di tassazione opzionale applicato ai redditi da fabbricati ad uso abitativo dati in locazione sostituisce, oltre all'Irpef, anche le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo. Per tale ragione è considerata a tutti gli effetti un'agevolazione.

Con la cedolare secca oltre 21 miliardi di imponibile
L'ammontare imponibile originato nel 2023 dagli affitti rientranti nel perimetro della cedolare secca è stato pari a 21,6 miliardi di euro, in pratica +8,6% rispetto al 2022, mentre il gettito effettivo dell'imposta dichiarata ha oltrepassato i 3,7 miliardi di euro, registrando un +8,6% rispetto all'anno precedente, sempre il 2022. A seguire, indichiamo l'andamento del gettito a seconda della tipologia del regime di affitto scelto dal locatore.

Imponibile da 13,7 miliardi di euro dalla cedolare secca al 21%

La cedolare secca si distingueva nel 2023 per 3 distinte aliquote applicabili ai diversi tipi di contratti di locazione, offrendo comunque opzioni vantaggiose per i proprietari in tutti i casi. In particolare, l'aliquota al 21%, per i contratti di locazione a canone libero, che offrono maggiore flessibilità nella definizione del canone e in cui possono rientrare anche gli affitti brevi, nel 2023 ha garantito un imponibile di 13,7 miliardi di euro, mettendo a

Nel 2023 è stata scelta da 3,1 milioni di proprietari, +3,8% sul 2022, per un ammontare imponibile pari a 21,6 miliardi di euro, in pratica +8,6% rispetto all'anno precedente

segno un +7,4% rispetto ai 12,8 miliardi del 2022. In media, i quasi 2 milioni di locatori che l'hanno scelta, 1.976.000 per l'esattezza, hanno percepito un reddito d'affitto lordo di 6.940 euro nel corso del 2023.

Cedolare secca al 10% con 7,4 miliardi di euro di imponibile

Il 10% si applica sui contratti a canone concordato, riservati a specifici comuni con alta tensione abitativa o a categorie particolari come studenti universitari e locazioni transitorie (da 1 a 18 mesi). Questa aliquota ridotta è particolarmente vantaggiosa per i proprietari che desiderano accedere a benefici fiscali mantenendo canoni competitivi. Lo dimostra il fatto che è stata preferita da oltre 1 milione di proprietari, 1.108.560, i quali in media hanno raccolto un affitto annuale lordo nel 2023 pari 6.700 euro.

Contratti di locazione breve di comodatari e affittuari

Le statistiche del Mef riportano infine i dati relativi ai redditi derivanti da contratti di locazione breve, ossia che non superano i 30 giorni, stipulati da comodatari ed affittuari (circa 30mila). L'imponibile è stato di 438 milioni di euro, con una media di 14mila euro annui lordi, 14.270 euro per l'esattezza.

Gettito dell'imposta oltre i 3 miliardi nel 2023

Dopo aver esaminato l'andamento delle adesioni e dell'imponibile, nel 2023, s'è registrato un ammontare pari a 3,7 miliardi di euro, in media 1.280 euro per ciascun locatore.

La cedolare secca sugli affitti sta quindi dando buona prova di sé, semplificando la vita a milioni di contribuenti e garantendo l'emersione di una quota crescente di reddito.

LOCAZIONE

Corte di Cassazione: l'accordo di sospensione del canone deve risultare da elementi oggettivi

a cura di
Ufficio Studi ASPPPI

Nel caso in cui il contribuente intenda giustificare un minor reddito fondiario dichiarato, derivante da locazione commerciale, a causa di un accordo di sospensione o riduzione del canone, è neces-

sario che tale accordo sia provato in modo oggettivo, attraverso documenti dotati di data certa e non riconducibili esclusivamente alla parte interessata.

Lo ha ribadito la Corte di cassazione con l'ordinanza n. 10871 del 24 aprile 2025, accogliendo il ricorso dell'Agenzia delle entrate contro una sentenza della Corte tributaria della Lombardia, che aveva invece riconosciuto validità a un accordo non registrato.

L'Agenzia delle entrate aveva notificato a due contribuenti, comproprietari di un immobile locato a uso commerciale, avvisi di accertamento per l'anno d'imposta 2014, contestando un maggior reddito da fabbricati. I contribuenti avevano dichiarato un importo inferiore rispetto a quanto risultava dal contratto registrato, sostenendo di aver concordato con il conduttore la sospensione del canone per tre mesi, in virtù di una scrittura privata, non registrata, dell'11 maggio 2014.

A seguito dell'impugnazione degli atti impositivi da parte dei contribuenti, la Commissione tributaria provinciale aveva rigettato i ricorsi rilevando che la scrittura privata invocata dai ricorrenti, di modifica del contratto di locazione, era priva di data certa e, quindi, inopponibile ai terzi.

Successivamente la Commissione tributaria regionale aveva accolto l'appello dei contribuenti, ritenendo idonea la documentazione prodotta (dichiarazioni delle società conduttrici e ricevute di pagamento) a dimostrare l'effettiva riduzione del canone e l'antiorità dell'accordo.

In linea generale il reddito derivante dalla locazione di immobili a uso non abitativo corrisponde all'affitto pattuito fin quando risulta in vita il contratto o fino a un provvedimento di sfratto

La posizione della Cassazione

La Corte di legittimità ha invece accolto il ricorso dell'Agenzia delle entrate, censurando la valutazione dei giudici di merito.

Secondo la Cassazione il reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo è individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione; ne consegue che anche i canoni non percepiti costituiscono reddito tassabile fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto, atteso che il criterio di imputazione di tale reddito è costituito dalla titolarità del diritto reale, a prescindere dalla sua effettiva percezione.

La suprema Corte ha ribadito altresì che, ai sensi dell'articolo 2704 del codice civile, la scrittura privata non autenticata non è opponibile ai terzi, inclusa l'Amministrazione finanziaria (Cassazione, n. 746/2024), salvo che non sia assistita da data certa, che può risultare: dalla registrazione; dalla morte o sopravvenuta incapacità del sottoscrittore; dalla riproduzione in atti pubblici o da altri fatti oggettivamente verificabili, purché non nella disponibilità esclusiva del contribuente (Cassazione, n. 7753/24).

Nel caso in esame, la scrittura non era registrata e le dichiarazioni provenivano dalle stesse parti interessate all'accordo, quindi, prive di valore probatorio oggettivo. Le ricevute di affitto, analogamente, non presentavano caratteristiche di terzietà né di certezza della data.

Affinché un accordo di riduzione del canone di locazione commerciale sia opponibile all'Amministrazione finanziaria, è necessario che la sua data certa sia dimostrata con elementi oggettivi estranei alla disponibilità della parte che lo invoca.

LOCAZIONE

Locazione con cedolare secca, clausola penale senza Registro

a cura di
Ufficio Studi ASPPI

Il proprietario di un immobile che intende affittarlo, optando per il regime della cedolare secca, non dovrà applicare l'imposta di registro alla clausola penale che intende

inserire nel contratto di locazione per tutelarsi da eventuali inadempimenti. Si tratta, infatti, di una clausola accessoria e non autonoma che beneficia della stessa disciplina fiscale applicata al contratto di affitto. È la sintesi della risposta n. 146 del 29 maggio 2025 dell'Agenzia delle entrate.

Come è noto il regime della cedolare secca esclude sia l'applicazione dell'Irpef secondo le aliquote progressive per scaglioni di reddito, e delle relative addizionali, sia delle imposte di registro e di bollo, consentendo al locatore di applicare un regime di tassazione agevolato e semplificato con aliquota fissa (21% o 10% per i

Il patto fra locatore e locatario, inserito in un contratto di affitto con cedolare secca, non ha una sua autonomia per cui, al pari del contratto stesso, non è soggetto a tassazione

contratti a canone concordato).

La clausola penale, invece, (articolo 1382 cc) è un patto con cui le parti concordano che in caso di inadempimento o ri-

tardo il trasgressore corrisponda all'altro una determinata prestazione, in genere una somma di denaro.

Nella risposta, l'Agenzia ricorda le numerose pronunce della giurisprudenza di legittimità che sostengono e ribadiscono l'accessorietà di tale clausola rispetto al contratto principale (fra l'altro Cassazione n. 21713/2020 e n. 9938/1996). In conclusione, come avviene per il contratto di locazione che in forza dell'opzione per la cedolare secca non sconta l'imposta di Registro, parimenti la clausola penale, accessoria alla stessa locazione, non assumerà rilievo per la medesima imposta.

MERCATO IMMOBILIARE

Mercato immobiliare residenziale in crescita nel 2024. Sono 720mila le abitazioni scambiate (+1,3%) per 114 miliardi di euro, migliorano le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione

a cura di
Ufficio Stampa ASPPPI

Tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale, che chiude il 2024 sfiorando le 720mila transazioni e facendo registrare un incremento dell'1,3% rispetto all'anno precedente, per un valore stimato di circa 114 miliardi di euro. Sono alcuni dei dati contenuti nell'ultimo Rapporto Immobiliare Residenziale realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Il rapporto contiene anche un'analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni e la stima aggiornata sulle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa (Indice di 'affordability').

Le vendite di case nel 2024 - Lo scorso anno il mercato residenziale ha fatto registrare 719.578 transazioni (+1,3%). Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%), indotto dalla crisi pandemica. Lo scorso anno l'incremento delle compravendite è stato più accentuato nell'area del Sud, in rialzo del 2,6%, mentre nel Nord Est e nel Centro la crescita è stata dell'1,5% circa. Nel Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili al 2023. La Lombardia si conferma anche nel 2024 la regione con il maggior numero di compravendite nel corso dell'anno (oltre 151mila); tuttavia è l'Abruzzo a far segnare il maggior tasso di crescita (+9,2%). Seguono il Friuli-Venezia Giulia (+6,4%) e il Molise (+6%). Tra le grandi

città, invece, troviamo in testa Genova (+3%), seguita da Roma (+2%), Torino (+1,6%) e Bologna (+1,4%). Quanto, invece, al mercato delle locazioni, le abitazioni locare in contratti registrati nel 2024 ammontano a poco più di un milione, in lieve calo rispetto al 2023 (-0,6%).

Il valore delle compravendite residenziali - I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2024 mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 114 miliardi di euro, oltre 2,5 miliardi di euro in più rispetto al 2023 (+2,3%). Oltre il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, 65,5 miliardi di euro, mentre quasi 27 miliardi di euro, il 23,4%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e 22 miliardi di euro, poco più del 19,2%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole.

I mutui ipotecari - Nel 2024 in Italia oltre 283mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a un mutuo ipotecario. Il capitale complessivo finanziato per l'acquisto di abitazioni ammonta a oltre 38 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2023 (+8,1%). Il tasso medio iniziale applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni diminuisce, rispetto al 2023, di 0,69 punti percentuali portandosi al 3,6%. La durata media del mutuo è sostanzialmente stabile a 25,3 anni e risulta analoga tra le aree del Paese, mentre la rata media si attesta intorno ai 677 euro mensili.

L'Indice di accessibilità (affordability)¹ -Le con-

dizioni di accesso all'acquisto di una abitazione continuano a rimanere favorevoli nel confronto storico, con l'Indice di affordability che risulta positivo e su valori elevati sia a livello nazionale sia nelle singole regioni. Più in dettaglio, nel corso del 2024 l'Indice di affordability, dopo l'indebolimento registrato nel corso del biennio 2022-2023 connesso al rialzo dei tassi da parte della BCE, è tornato a migliorare, raggiungendo il valore del 12,7%, che si confronta con un valore medio storico dell'indice pari al 9,6% nel periodo 2004-2024. Tale miglioramento è stato determinato unicamente dalla riduzione del

tasso di interesse sui mutui residenziali, che ha più che compensato la dinamica crescente del prezzo relativo delle case, rilevata nella seconda metà del 2024. Nel corso del 2024 i tassi di interesse sui mutui residenziali sono, infatti, tornati a scendere, anticipando e in coerenza con l'inversione della politica monetaria della banca centrale, interrompendo il processo di crescita iniziato nel 2022. Le tendenze rilevate nei primi tre mesi del 2025 evidenziano un ulteriore miglioramento dell'Indice di affordability, sempre determinato dalla riduzione dei tassi di interesse sui mutui.

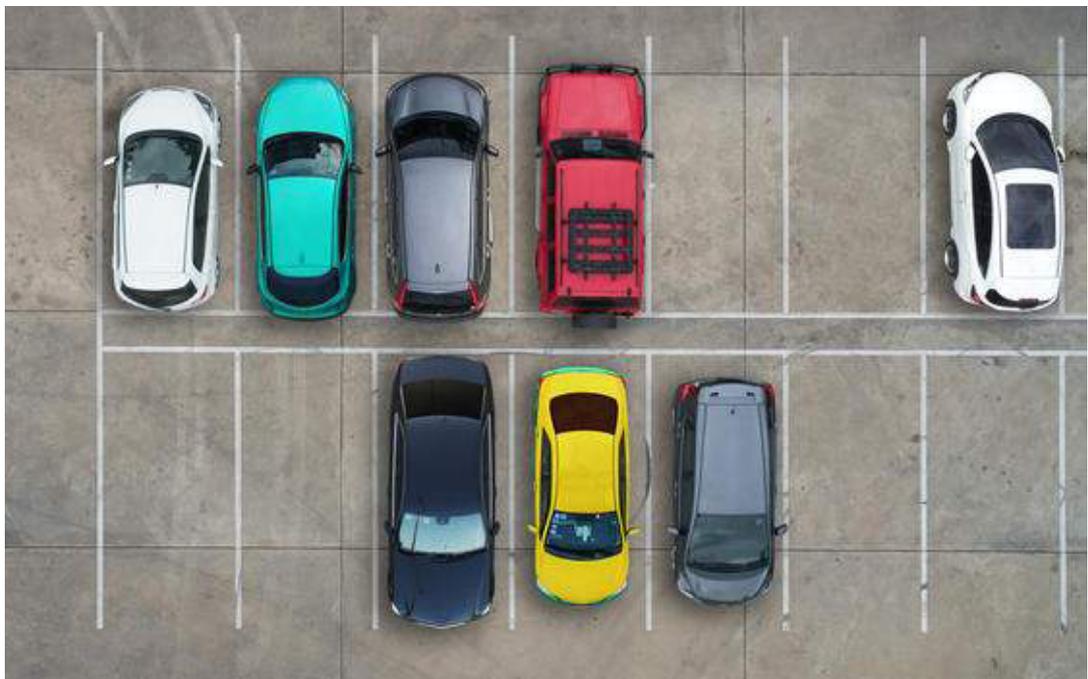
**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

NEWS E APPROFONDIMENTI

POSTI AUTO

L'assemblea può deliberare posti auto supplementari su aree comuni

a cura di Ettore Ditta



Per effetto dell'articolo 1102 del Codice civile ciascun condomino può servirsi della cosa comune, ma in qualche caso il bene comune non consente il suo uso a tutti i condòmini. Una situazione molto frequente nelle realtà condominiali è quello dei posti auto che sono insufficienti a ricoverare tutte le autovetture.

Quando ne sussistono le condizioni materiali, si può cercare di risolvere il problema mediante la creazione di posti auto supplementari, sfruttando spazi di proprietà comune. Ma se pure questa si rivela insufficiente a soddisfare tutte le esigenze dei condòmini, rimane ancora la possibilità di deliberare l'uso turnario dei posti auto supplementari.

L'uso turnario

Questa particolare situazione è stata esaminata da una decisione della Cassazione (ordinanza

14019/2023) che ha chiarito come si debba considerare legittima la delibera assembleare assunta con la sola maggioranza dei condòmini, la quale, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero delle vetture possedute da ciascun condòmino, preveda la creazione di posti auto supplementari in una area cortilizia comune e ne stabilisca l'assegnazione turnaria annuale, sulla base di un sorteggio quando i posti non bastano per tutti, in cambio del pagamento di un corrispettivo mensile; una delibera simile costituisce, infatti, la corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea.

In sostanza la delibera assunta con la mera maggioranza e quindi senza necessità di raggiungere l'unanimità, permette di decidere la creazione di posti auto supplementari in un'a-

NEWS E APPROFONDIMENTI

rea cortilizia comune, stabilire per essa l'assegnazione turnaria annuale, in base a un sorteggio (per evitare favoritismi), e determinare l'entità di un corrispettivo mensile dovuto dall'assegnatario.

Il contributo mensile da versare

In proposito è opportuno precisare che il corrispettivo, che l'assegnatario deve versare mensilmente durante l'anno in cui esercita il suo diritto di uso turnario, non può equivalere a un vero e proprio canone di locazione, perchè ciascun condòmino ha comunque il diritto di usare le cose comuni, senza essere tenuto di regola a versare alcuna somma, a parte le spese di manutenzione, in quanto si tratta di uno dei comproprietari di quegli stessi beni; e per questo motivo non si può parlare a rigore di canone, che presuppone la stipula di un contratto di locazione, mentre è appropriata la definizione di contributo per il temporaneo uso esclusivo della porzione della proprietà comune.

In effetti si realizza non l'attribuzione in via esclusiva e per un tempo indefinito di posti auto, al di fuori della logica della turnazione, ma soltanto la regolamentazione di una forma di godimento turnario dell'area del cortile comune, in cui l'assegnazione dei posti non rende a pagamento la loro attribuzione. Peraltro bisogna osservare che pure il "corrispettivo" in questione di fatto costituisce una "entrata" per il

condominio che deve essere inserita nel rendiconto condominiale e, trattandosi comunque di un provento economico, dovrebbe ricadere fra le somme soggette a imposizione fiscale (come è previsto riguardo al canone derivante dalla locazione di un bene comune).

I poteri dell'assemblea

Su questi aspetti è stato affermato che la delibera che, a causa dell'insufficienza dei posti auto rispetto al numero dei condòmini, prevede l'uso turnario e stabilisce il divieto, per i singoli condòmini, di occupare gli spazi a loro non assegnati anche quando i condòmini aventi diritto non occupino l'area di parcheggio a loro riservata, costituisce una corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea.

Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune si può realizzare o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento e pertanto, l'assemblea - a cui spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione - può pure stabilire, con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune, quando non sia possibile l'uso simultaneo da parte di tutti i condòmini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali (Cassazione sentenza 12485/2012).

NEWS E APPROFONDIMENTI

INNOVAZIONI

No alle vetrate panoramiche se deturpano le linee architettoniche del condominio

a cura di Giuseppe Donato Nuzzo



Il D.L. 115 del 9 agosto 2022, convertito in legge 142 del 21 settembre 2022, ha introdotto una norma (articolo 33 quater) che liberalizza sotto il profilo edilizio l'installazione delle vetrate panoramiche (cd. VEPA) su balconi e logge.

La norma ha integrato l'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico edilizia) in tema di attività edilizia libera, consentendo di eseguire senza alcun titolo abilitativo le vetrate panoramiche.

La disciplina è ulteriormente cambiata con il recente "decreto Salva Casa", D.L. 69 del 29 maggio 2024, convertito in legge 105 del 24 luglio 2024, entrato in vigore il 30 maggio 2024. Il decreto, come noto, apporta diverse modifiche al T.U. edilizia finalizzate ad introdurre delle facilitazioni per sanare piccoli abusi edilizi e difformità, aiutando anche i cambi di destinazione d'uso senza opere. Le nuove disposizioni del

"Salva Casa", in particolare, modificano ancora l'art. 6 del D.P.R. 380/2001, includendo espressamente tra gli interventi in edilizia libera le vetrate VEPA (vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti) anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio.

Vetrate panoramiche in edilizia libera

Nello specifico, l'attuale comma 1, lett. b-bis dell'art. 6 citato consente "gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA" in edilizia libera, quindi senza richiesta di preventivo titolo edilizio, purché sussistano le seguenti condizioni:

le VEPA devono essere "dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni

NEWS E APPROFONDIMENTI

acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche”;

tali elementi non devono configurare “spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile”;

tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;

devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche. L'installazione delle VEPA, come previsto espressamente dall'art. 6 del TUE, resta comunque soggetta al rispetto delle:

- prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché quelle in materia di vincoli culturali e paesaggistici (D.Lgs. 42/2004);
- in ogni caso si devono tenere in considerazione quelle clausole di natura contrattuale del regolamento che potrebbero vietare l'installazione di tali manufatti e comunque si deve valutare la possibile lesione del decoro.

Rispetto delle linee architettoniche in condominio

Lasciano da parte gli aspetti prettamente urbanistici dell'avvenuto inserimento delle VEPA nell'ambito dell'edilizia libera, in questa sede ci soffermiamo sulle principali implicazioni condominiali della questione, soprattutto con riferimento al requisito del rispetto delle “preesistenti linee architettoniche” del fabbricato, contenuto nell'ultimo inciso del nuovo primo comma dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 sopra citato.

Differenza tra aspetto architettonico e decoro architettonico

La formulazione utilizzata dal legislatore è differente da quelle contenute nel Codice civile in materia condominiale, e questo non aiuta ad interpretare la norma. L'espressione sembrerebbe richiamare la nozione di aspetto architettonico, ed impone, per questo, l'esame preliminare delle differenze esistenti tra i due distinti concetti, di aspetto architettonico e decoro architettonico.

L'aspetto architettonico viene in rilievo, in tema di sopraelevazioni, nel terzo comma dell'articolo 1127 del codice civile, laddove si stabilisce che i condòmini possono validamente opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico del fabbricato; il decoro architettonico, invece, è menzionato nell'articolo 1120 del codice civile, nel quale, in materia di innovazioni, si prevede il divieto assoluto di realizzare quelle innovazioni che possano pregiudicare (oltre che la stabilità e la sicurezza dell'edificio), appunto, il decoro architettonico dell'intero immobile. Al decoro architettonico fa riferimento anche l'articolo 1122 del codice civile, nella parte in cui dispone che il singolo condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Aspetto e decoro architettonico sono da considerarsi entrambi beni comuni ai sensi dell'art. 117 cod. civ., quindi entrambi meritevoli di tutela. Tuttavia, come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza, i due concetti non sono sinonimi:

- in termini generali, l'aspetto architettonico può essere definito come lo stile, l'estetica, la fisionomia del fabbricato, impresse all'edificio dal progettista (Cass., sent. n. 22156/2018);
- il decoro architettonico non riguarda solo l'estetica del fabbricato, ma anche allo stato di conservazione di singoli elementi o parti di esso, ed ha, dunque, una portata più ampia e generale. Più precisamente, la definizione di decoro architettonico attiene alla struttura ed alla fisionomia estetica ed armonica che contribuiscono a dare all'edificio una sua specifica identità (Cass., sent. n. 17398/2004).

Le nuove norme introdotte dal decreto “Salva Casa”, nella parte in cui fanno riferimento alle “preesistenti linee architettoniche” per la rea-

NEWS E APPROFONDIMENTI

lizzazione di VEPA in regime di edilizia libera, sembrano presupporre il rispetto dell'aspetto architettonico originariamente imposto dal progettista all'edificio, indipendentemente dal suo pregio estetico particolare che, può, anche essere inesistente. Tuttavia, come si può intuire anche dalle definizioni fornite dalla giurisprudenza, non è semplice cogliere le effettive differenze tra i due concetti, soprattutto se dalle definizioni teoriche si passa poi all'applicazione pratica.

Vetrata frangivento: non va alterato il decoro architettonico

A tal proposito, una recente sentenza del Tribunale di Milano, la n. 1574 del 25 febbraio 2025, ha disposto la rimozione delle vetrate che alcuni condomini avevano realizzato senza autorizzazione dell'assemblea e violando le norme del codice civile e del regolamento di condominio in tema di decoro architettonico.

Nella fattispecie specifica, i proprietari all'ottavo piano di un edificio condominiale installavano sul parapetto delle logge dell'appartamento di loro proprietà delle vetrate frangivento pieghevoli ad impacchettamento laterale, senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea di condominio. Anche a seguito delle proteste degli altri condomini, l'amministratore agiva in giudizio per ottenere la rimozione delle vetrate. Secondo il Condominio, le vetrate sono state realizzate in violazione dell'art. 1122 cod. civ. e senza il rispetto delle norme in materia edilizia. Esse sarebbero anche contrarie alle norme del regolamento e lesive dell'estetica del prospetto, dell'armonia e del decoro architettonico del palazzo, creando un'alterazione della percezione visiva della facciata.

Lesione al decoro architettonico

Nella vicenda esaminata, sulla base delle foto depositate in giudizio, il Tribunale ha potuto constatare che l'installazione delle vetrate frangivento ha determinato una modificazione della facciata, che, a sua volta, ha alterato la "unitarietà di linee e di stile" della facciata stessa, con conseguente pregiudizio estetico dell'intero edificio condominiale.

L'installazione delle vetrate è da considerarsi dunque contraria all'art. 1122 cod. civ., secondo il quale, nell'unità immobiliare di sua proprietà, il singolo condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero de-

terminino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Secondo il giudice, il danno alle parti comuni che, ai sensi dell'art. 1122 cod. civ., deve evitare il condomino che esegue opere sulle parti dell'edificio di sua proprietà esclusiva, non va limitato esclusivamente al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma esteso anche al danno conseguente alle opere che elidono o riducono apprezzabilmente le utilità ritraibili della cosa comune, anche se di ordine edonistico o estetico (Cass. civ., Sez. II, sent. 3 gennaio 2014, n. 53).

Tale norma – secondo il Tribunale – impone a chi esegue opere sulla proprietà privata - anche quelle non travalicanti i limiti di cui all'art. 1122 cod. civ. - di darne comunicazione all'amministratore di condominio il quale, a sua volta, sarà tenuto a riferirne subito all'assemblea. Ne consegue che i condomini non potevano operare la modifica autonomamente, senza darne informativa all'amministratore e contrariamente alla volontà della assemblea condominiale che non li ha mai autorizzata espressamente alla realizzazione delle vetrate.

Con specifico riferimento alle vetrate frangivento, il Tribunale di Milano ricorda che il D.L. 115/2022 (poi convertito in legge 142/2022) ha aggiunto tra gli interventi in regime di edilizia libera – per i quali non è richiesto alcun titolo edilizio - la "realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio.

Il giudice milanese richiama poi il "Decreto Salva Casa" che, come detto, ha modificato la lett. b-bis) citata, consentendo l'installazione delle VEPA anche nei "...porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche".

Quindi – conclude il Tribunale – a seguito delle norme introdotte dal "Salva Casa" l'installazione di questi manufatti da parte di un condomino è notevolmente semplificata dal punto di vista urbanistico. Tuttavia, rimangono fermi i limiti

NEWS E APPROFONDIMENTI

stabiliti dall'art. 1122 cod. civ., che vieta la lesione del decoro del condominio.

Eventuali limiti posti dai regolamenti condominiali

Nel caso deciso dal Tribunale di Milano, le vetrate in questione risultavano essere state realizzate anche in violazione del regolamento condominiale, che, appunto, conteneva espressamente il divieto di realizzare interventi lesivi del decoro architettonico.

Sul punto, va evidenziato che il regolamento condominiale può legittimamente contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale e che, a tal fine, sono suscettibili di incidere anche sulla sfera della proprietà privata. Come abbiamo già ricordato, il decoro architettonico è da considerarsi un bene comune, per cui il regolamento condominiale può anche vietare interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, "riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto" (Cass. civ., Sez. II, sent. 3 settembre 1998, n. 8731).

Quindi, posto che solo i regolamenti condominiali di più recente adozione potrebbero contenere riferimenti specifici alle vetrate panoramiche (attesa la novità la norma), occorre comunque verificare, nel caso concreto, se il regolamento del condominio preveda, o meno, delle particolari limitazioni alla possibilità, riconosciuta ai singoli dall'articolo 1102 del codice civile, di fare un uso più intenso della cosa comune a proprio esclusivo vantaggio, modificando, così, il prospetto dell'edificio.

I regolamenti condominiali di tipo contrattuale possono contenere delle definizioni più rigorose sia di decoro che di aspetto architettonico, rispetto a quelle fornite dalla giurisprudenza (Corte di Cassazione, sent. n. 1748/2013).

Se non si rispettano queste regole, non si potrà procedere all'installazione della VEPA, integrandosi, in questi casi, una violazione del regolamento condominiale, per il rispetto del quale l'amministratore è legittimato ad intervenire, nell'esercizio delle sue attribuzioni specifiche (art. 1130 cod. civ.).

NEWS E APPROFONDIMENTI

CONTENZIOSO

Valore delle liti condominiali, competenza in base all'intero ammontare delle spese

a cura di Fulvio Pironti



La competenza per valore è determinata non solo dall'importo contestato, ma anche dall'intero ammontare delle spese condominiali. E' quanto precisa il Tribunale di Pavia con l'ordinanza pubblicata il 4 aprile 2025.

Il caso

La vicenda riguarda un procedimento civile nel quale gli attori avevano proposto una domanda in materia di riparto delle spese manutentive del portone carraio condominiale. Il giudice concludeva che essa rientrava nella competenza del giudice di pace ragion per cui dichiarava la propria incompetenza *ratione valoris*.

La decisione

Il punto focale risiede nella determinazione del valore della causa per stabilire se rientra nella

sfera di competenza del giudice di pace o del tribunale. Si critica l'indirizzo più recente della Cassazione secondo il quale deve considerarsi l'intero importo della spesa deliberata (e non solo quello contestato da ciascun condomino). Tale orientamento crea, ad avviso del decidente, un accesso alla giustizia sproporzionato rispetto all'effettivo interesse economico. Rileva comunque che il valore contestato dagli attori rientra nei limiti di competenza del giudice di pace. La controversia solleva il problema della competenza giurisdizionale legato al valore della causa.

Il giudice ha esaminato il criterio di determinazione del valore della causa riferendosi all'orientamento consolidato della Cassazione secondo cui in materia condominiale non si deve tener conto solo dell'importo contestato, ma

NEWS E APPROFONDIMENTI

anche dell'intero ammontare della spesa per la quale si contesta il riparto.

Esprime al riguardo una netta critica nei confronti di tale orientamento ritenendo che rischia di creare un ingiustificato ostacolo all'accesso alla giustizia in violazione dell'articolo 6 della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo (CEDU). Osserva che l'odierno orientamento può comportare disparità tra il valore della causa e l'entità delle spese legali necessarie per far valere i propri diritti. Infatti, considerando l'intero ammontare delle spese condominiali, il valore della causa potrebbe risultare superiore all'interesse effettivo degli attori, facendo lievitare in modo sproporzionato gli onorari e le spese vive a carico delle parti.

Secondo il tribunale pavese, tale approccio non solo penalizza il singolo utente della giustizia, il quale si troverebbe a sostenere costi legali superiori al valore della controversia, ma potrebbe anche costituire un freno all'accesso alla giustizia in contrasto con i principi sanciti dalla CEDU. Osserva altresì che, sebbene l'indirizzo sia stato consolidato dalla Cassazione, sussistono valide ragioni per instradare una revisione

tesa ad impedire una esclusione di fatto delle cause cosiddette «minori» dal circuito giurisdizionale.

Il giudice ha comunque applicato il criterio più restrittivo e concluso che, anche accettando il parametro espresso dalla Cassazione, il valore effettivo della lite, calcolato sulla base dell'importo realmente contestato, rientra nei limiti della competenza del giudice di pace.

Conclusioni

L'ordinanza stimola una riflessione sui temi dell'accesso alla giustizia e della competenza giurisdizionale, in particolare riguardo alla divisione delle competenze tra tribunale e giudice di pace. Il punto innovativo (e potenzialmente controverso) è la censura alla Cassazione sulla determinazione del valore della lite in ambito condominiale: la proporzionalità delle spese legali rispetto all'interesse sostanziale. In conclusione, il provvedimento si inserisce in un contesto in cui si bilanciano, da un lato, i diritti degli individui all'accesso alla giustizia e, dall'altro, le esigenze di efficienza del sistema giuridico evitando che questioni minori occupino le risorse del tribunale.

NEWS E APPROFONDIMENTI

B&B

Non è generico il divieto di destinare le unità immobiliari a “casa alloggio”

a cura di Mario Piselli



La Suprema corte di cassazione con l'ordinanza n. 2770/2025 è tornata a occuparsi degli **immobili locati a Bed & Breakfast**, attività che si riscontra sempre più di frequente nei nostri condomini, dove i proprietari di seconde case, soprattutto nelle grandi città, hanno convertito i propri immobili per far fronte alle richieste del turismo, **suscitando**, però, spesso all'interno degli edifici condominiali delle **situazioni conflittuali**.

La fattispecie ora decisa dalla Corte

Nella fattispecie ora decisa dalla Corte era accaduto, infatti, che un condominio contestasse, sia al proprietario di un immobile che al suo conduttore, l'esercizio di **una tale attività in quanto espressamente vietata dal regolamento condominiale** contrattuale, trascritto nei pub-

blici registri, che, tra le varie imposizioni, **prevedeva proprio il divieto di destinare gli appartamenti a “casa di alloggio”**.

Poiché i giudici di merito riconoscevano nello specifico la violazione del regolamento condominiale, la decisione del giudice del gravame veniva impugnata davanti la Suprema Corte da parte del conduttore il quale, preliminarmente, **eccepiva l'inopponibilità nei suoi confronti della clausola limitativa del regolamento condominiale, stante la sua genericità**.

Il giudice di legittimità, preliminarmente, ha osservato che l'azione del condominio si doveva inquadrare come confessoria *servitutis* che vede come legittimato passivamente chi, oltre a contestare l'esistenza della servitù, abbia un rapporto attuale con il fondo servente (proprietario del bene o titolare di un diritto reale sul fondo),

NEWS E APPROFONDIMENTI

mentre gli autori della lesione del diritto possono essere chiamati in giudizio quali destinatari dell'azione ex articolo 1079 del codice civile.

Legittimato all'azione è, dunque, l'amministratore il quale, indipendentemente dal conferimento di uno specifico incarico da parte dell'assemblea condominiale, ha, ai sensi dell'articolo 1130 del Cc, **il potere di far cessare il relativo abuso**. La Corte, richiamando la propria giurisprudenza (Cassazione n. 1900/2025), ha quindi affermato che il giudicato che si forma sull'azione confessoria attiene al solo riconoscimento dell'esistenza della servitù a carico della proprietà del condomino convenuto, **cosicché non esiste la necessità del litisconsorzio di tutti i partecipanti al condominio medesimo**. Di conseguenza, il condominio può chiedere, anche nei diretti confronti del conduttore di una porzione di fabbricato condominiale, la cessazione della destinazione abusiva, giacché **il conduttore non ha una posizione diversa da quella del suo locatore** che, contrattualmente, deve imporre al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti nel regolamento, giungendo a sanzionare le relative violazioni anche con la cessazione del rapporto locativo (Cassazione n. 24188/2021, n. 4920/2006).

Sulla mancata o irregolare trascrizione nella nota di una clausola del regolamento condominiale

In ordine, poi, alla **mancata o irregolare trascrizione nella nota di una clausola del regolamento condominiale**, la Corte ha osservato che assume un rilievo dirimente l'impegno assunto dal conduttore di un immobile sito in condominio di rispettare il regolamento esistente.

Il fatto che la nota di trascrizione possa essere inesatta diviene irrilevante in quanto tale pubblicità ha soprattutto la funzione di dirimere il possibile conflitto tra più soggetti che abbiano acquistato dal medesimo titolare lo stesso diritto sull'immobile o sul bene mobile registrato.

Nello specifico, poi, risalendo il regolamento agli anni 30 e, quindi sotto la vigenza dell'articolo 1940 del codice del 1865, era ritenuto sufficiente ai fini dell'efficacia della trascrizione che fossero individuati nella nota **sia la natura della servitù che i fondi cui essa ineriva** (Cassazione n. 587/1971). La clausola contenente tale divieto doveva, pertanto, essere opponibile sia al condomino che al suo conduttore.

Altra contestazione formulata dal condutto-

re era quella che il regolamento non vietava espressamente l'attività di B&B, ma **si limitasse alla descrizione di "casa alloggio"**. I Supremi giudici, al riguardo, hanno osservato che poiché le restrizioni nel godimento delle proprietà esclusive debbono considerarsi delle servitù reciproche, è necessario che dall'atto scritto si desuma la **volontà specifica delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di limitazioni su altro fondo di diverso proprietario**.

Occorre, cioè, che i limiti e i divieti siano interpretati sulla base delle espressioni letterali usate; che **il divieto di destinare le unità immobiliari a "casa alloggio" dovesse ricomprendere anche l'attività di B&B non contrasta né con le espressioni letterali usate né con le intenzioni dei condomini**, essendo pacifico che i bed and breakfast siano delle strutture ricettive a condizione e organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che sono dirette a fornire agli utenti l'alloggio e la prima colazione, utilizzando parti della stessa unità immobiliare.

La Corte, nel confermare, quindi, le decisioni dei giudici di merito, ha ribadito che i divieti di destinazione degli immobili rappresentano delle **servitù negative**, il cui esercizio non si esplica mediante un comportamento positivo sul fondo servente, ma **assume rilievo soltanto ove la violazione perduri per un periodo di oltre venti anni**, comportando in tal caso l'estinzione della servitù per prescrizione ex art. 1073 del codice civile.

L'attività di Bed & Breakfast

Com'è noto, l'attività di Bed & Breakfast non è, per sua natura, vietata e può essere esercitata anche all'interno di un condominio, **sempreché il regolamento non lo vieti**, anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale; generalmente essa è disciplinata dalla legge n. 92/2001 e da norme regionali che regolano la sua struttura ricettiva extralberghiera, prevedendo le modalità di somministrazione della colazione, la pulizia degli ambienti, la capienza della struttura ricettiva e, infine, la saltuarietà dell'attività prevedendo anche dei periodi di chiusura. Indipendentemente dalle modalità di esercizio dell'attività, la Corte ha ricordato, quindi, che costituisce **baluardo insuperabile** per chi vuole intraprendere l'attività **il divieto** contenuto nel regolamento condominiale trascritto.

NEWS E APPROFONDIMENTI

FONDO SPECIALE

Lavori straordinari e fondo speciale: la mancata costituzione rende nulla la delibera condominiale

a cura di Alberto Mascia



La delibera assembleare, che approva lavori di manutenzione straordinaria, è nulla se non dispone la costituzione del fondo speciale ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., quale requisito inderogabile di validità, da rapportarsi all'intero ammontare dei lavori o ai singoli pagamenti previsti contrattualmente, trattandosi di una garanzia per la corretta gestione condominiale e per i singoli condomini, la cui mancanza può essere rilevata dal giudice anche in sede di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Trib. Genova, sentenza 11 febbraio 2025, n. 382)

Due condomini citavano in giudizio il proprio Condominio sito in Genova per ottenere la declaratoria di nullità – o, in subordine, l'annullabilità o invalidità – delle delibere relative all'assemblea straordinaria del 13 dicembre 2022. Tale assemblea aveva adottato lavori di restauro conservativo dei prospetti condominiali, già approvati

con altra delibera del 13 maggio 2021 (sebbene non vi fosse corrispondenza tra la ditta scelta in quella occasione per effettuare i lavori e quella successivamente indicata), con ripartizione millesimale in 12 rate mensili e decorrenza dal 1 gennaio 2023. In particolare, gli attori lamentavano l'assenza di approvazione contestuale, da parte dell'assemblea, del fondo speciale previsto dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c..

Trattasi di un fondo che sarebbe dovuto essere approvato obbligatoriamente, di pari importo rispetto all'ammontare dei lavori, che però non veniva menzionato, neppure indirettamente, né nella suddetta delibera impugnata, ma nemmeno nelle precedenti delibere.

Gli stessi lamentavano, inoltre, insieme ad altri profili, che non fossero state inviate, unitamente all'avviso di convocazione, anche le tabelle

NEWS E APPROFONDIMENTI

riassuntive, legate a bilanci spese straordinarie bonus, esaminate e votate, al fine di consentire una corretta preparazione all'assemblea. Sottolineavano inoltre la mancata comparazione tra offerte professionali per gli incarichi tecnici e legali deliberati e, infine, la totale assenza di preventivi dettagliati, in violazione della legge annuale per il mercato e la concorrenza (l. 124/2017), che impone ai professionisti l'obbligo di formulare preventivi scritti.

Si costituiva in giudizio il Condominio, evidenziando, nella ricostruzione delle precedenti delibere già adottate (in particolare, quelle del 13 maggio e del 26 luglio 2021), che l'assemblea straordinaria del 13 dicembre 2022 aveva semplicemente confermato le stesse, mai impugnate o contestate dagli attori. Rilevava che l'obbligatoria costituzione del 'fondo speciale' era prevista solo in caso di deliberazione di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni, mentre nel caso di specie gli interventi deliberati dall'assemblea erano qualificabili come manutenzione ordinaria, riguardando solo il risanamento conservativo dei prospetti comuni dell'edificio. Il convenuto affermava che, comunque, l'adozione di un pagamento rateizzato costituiva un'implementazione sufficiente a ritenere pienamente osservate tutte le cautele connesse all'obbligo di fondo speciale, di cui al citato art. 1135, comma 1, n. 4), c.c..

Sottolineava, inoltre, che una nuova delibera, assunta il 31 maggio 2023 (alla presenza degli attori), aveva provveduto a ratificare e/o confermare ogni delibera assembleare precedente relativa ai lavori di restauro conservativo dei prospetti dell'edificio. Concludeva, perché venisse dichiarata la cessazione della materia del contendere. Il Tribunale di Genova evidenzia come gli attori abbiano ritenuto necessario esaminare tutte le delibere che si sono susseguite nel tempo, precedenti all'assemblea del 13 dicembre 2022, aventi ad oggetto i lavori ai prospetti. Da tale esame, risulta che il quadro era tutt'altro che delineato prima della suddetta assemblea e che i profili di invalidità sollevati dagli attori trovavano implicito riscontro nell'assemblea del 31 maggio 2023. La dichiarazione di cessazione della materia del contendere, porta il Tribunale adito a valutare tutta una serie di profili legati all'onere della spesa, disciplinato dal principio della soccombenza virtuale.

Innanzitutto, il giudice rileva che una pronuncia che dichiarare tale cessazione della materia del

contendere richiede la sopravvenienza, nel corso del giudizio, di fatti tali da eliminare in modo completo le ragioni di contrasto esistenti tra le parti, e quindi l'interesse ad agire e contraddire - su cui il giudice deve pronunciarsi - soddisfacendo in modo pieno il diritto esercitato (vedi Cass., n. 6909/2009). Tale cessazione della materia del contendere, secondo la Suprema Corte, si verifica, in tema di impugnazione delle delibere assembleari, quando l'assemblea abbia deliberato sugli stessi argomenti che erano stato oggetto di impugnazione, sostituendo quindi l'atto impugnato (sul punto vedi Cass., n. 12439/1997; vedi anche Cass., n. 8622/1998).

Al fine di identificare la parte soccombente, occorre avere riguardo, sottolinea il Tribunale, al comportamento che ha dato causa al processo, a prescindere dal fatto che, convenuta in giudizio, sia rimasta contumace o abbia riconosciuto fondata la pretesa insoddisfatta (così Cass., n. 6722/1988; Cass., n. 9929/2000). Tale individuazione si fonda, come sottolineato da altra giurisprudenza di legittimità, su una ricognizione, basata su criteri di verosimiglianza, della probabilità che la pretesa sia accolta (vedi Cass. n. 24714/2022; Cass. n. 24234/2016).

Il giudice evidenzia come il Condominio abbia assunto altra delibera nell'assemblea del 31 maggio 2023, avente ad oggetto proprio i lavori, oggetto di contestazione, e richiama il verbale della predetta assemblea, nel quale veniva specificato espressamente che la rateizzazione delle spese indicate nel preventivo lavori approvato del 12 dicembre 2022 era da intendersi anche «formazione progressiva di un "fondo speciale"», con riferimento agli stati di avanzamento previsti nel contratto d'appalto.

E allora, il Tribunale valuta la fondatezza o meno della pretesa attorea, al fine di giungere, cessata la materia del contendere, alla determinazione sulle spese.

Lo stesso affronta il profilo del fondo speciale di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c. (un tempo solo eventuale, per poi divenire obbligatorio, a seguito delle modifiche di cui alla L. n. 220/2012 e al D.L. n. 145 del 2013, convertito nella L. n. 9/2014). La previsione di un fondo speciale - pari all'intero importo dei lavori oppure costituibile in forma progressiva in base a stati di avanzamento - non è facoltativa, né rimessa alla discrezionalità assembleare, ma rappresenta una condizione di validità della delibera che approva opere di manutenzione straordinaria. Il fondo

NEWS E APPROFONDIMENTI

speciale, infatti, assolve a funzioni di tutela sia dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, sia dell'interesse dei singoli condomini, i quali – in mancanza – rischiano di essere solidalmente esposti per il pagamento delle quote dei morosi (in dottrina, vedi, con riferimento alle spese di manutenzione straordinaria e al fondo speciale, SCALETTARIS, Gli effetti sulla contabilità condominiale del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, Immobili & proprietà, n. 2/2024, 77; vedi anche SCALETTARIS, Deducibilità ed effetti della mancata costituzione del fondo speciale nel caso di opere straordinarie, Immobili & proprietà, n. 7/2023, 429; vedi altresì MONEGAT, Il fondo speciale per la manutenzione straordinaria e le innovazioni, Immobili & proprietà, n. 11/2019, 633).

Una delibera condominiale, che abbia un contenuto contrario a tale disposizione, è da considerarsi nulla. Infatti, come rilevato dalla giurisprudenza di legittimità, la sussistenza del fondo speciale deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione, trattandosi di una condizione ulteriore di validità della delibera di approvazione delle opere in essa indicate (così, Cass., n. 9388/2023, secondo cui una deliberazione assembleare che, anche con il consenso dell'appaltatore, escluda o modifichi la costituzione del fondo di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., è nulla in quanto contraria alla legge, lesiva degli interessi dei singoli condomini e pregiudizievole per la gestione condominiale; in dottrina, in commento alla predetta sentenza della Supre-

ma Corte n. 9388/2023, vedi MASINI, Condominio - Il fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni: una rilettura dell'art. 1135, comma 1°, n. 4, cod. civ. La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata, n. 6/2023, 1222; vedi anche Cass. n. 16953/2022, secondo cui l'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. richiede che la delibera assembleare, di approvazione dei lavori straordinari, indichi il relativo costo e preveda un fondo speciale di pari importo, pena la nullità, che il giudice deve verificare in caso di impugnazione ex art. 1137 c.c.).

Dalla lettura del verbale di assemblea del 13 dicembre 2022 non risulta alcuna deliberazione in merito alla costituzione di un fondo speciale di cui all'art. 1135 c.c., né con riferimento all'ammontare complessivo della spesa, né dei pagamenti progressivi. E, dunque, tale delibera, lungi dall'essere considerata confermativa di precedenti delibere non impugnate, va considerata come un'autonoma e nuova espressione della volontà dei condomini, essendo stata, fino alla stessa, la situazione in continua ed incerta evoluzione e tutt'altro che definita.

Le opere in oggetto non sono, infine, qualificabili come manutenzione ordinaria, bensì come manutenzione straordinaria, in considerazione della particolare complessità tecnica (si tratta di un edificio storico vincolato), del costo deliberato (oltre 640.000 euro) e dell'assenza di una cadenza periodica.

In applicazione del principio della soccombenza virtuale, il Tribunale condanna il Condominio resistente al rimborso delle spese di lite.

NEWS E APPROFONDIMENTI

FISCO

Bonus colonnine elettriche e bonus condizionatori, le ultime novità

a cura di Ivan Meo



Riparte il bonus colonnine per gli utenti domestici

Dal 29 aprile al 27 maggio 2025 sarà possibile presentare domanda sulla piattaforma Invitalia per ottenere l'incentivo destinato all'acquisto e installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici.

Rivolto a persone fisiche residenti in Italia e ai condomini rappresentati dall'amministratore o da un condomino delegato, il bonus copre l'80% delle spese sostenute, con un tetto massimo di 1.500 euro per i privati e fino a 8.000 euro per interventi sulle parti comuni degli edifici.

L'accesso alla procedura avviene mediante autenticazione tramite SPID, CIE o CNS, garantendo così la sicurezza dell'iter amministrativo.

La misura, che si inserisce nell'attuazione del D.P.C.M. 4 agosto 2022 (art. 1, comma 2), con-

ferma l'impegno del Governo verso la promozione della mobilità elettrica e la riduzione delle emissioni inquinanti. Dopo il successo riscontrato nel 2024, quando a fronte di uno stanziamento di 20 milioni di euro furono superate le 5.000 domande in pochi mesi, l'obiettivo è replicare e ampliare la platea dei beneficiari, sostenendo concretamente la transizione energetica.

Possono usufruire del contributo anche i condomini che intendano dotarsi di infrastrutture comuni di ricarica, semplificando l'accesso alla mobilità elettrica anche per chi vive in contesti residenziali multipli. L'agevolazione riguarda sia l'acquisto sia l'effettiva installazione delle colonnine o wall box, rendendo più conveniente la realizzazione di sistemi domestici di ricarica all'avanguardia.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Va ricordato che il bonus non copre eventuali spese accessorie non strettamente collegate all'installazione (come opere murarie straordinarie o potenziamenti della rete elettrica). Il MIT (Ministero delle Imprese e del Made in Italy) ha chiarito che i contributi sono erogati previa verifica della documentazione e che le spese devono essere tracciabili e sostenute con sistemi di pagamento elettronici.

Quando è possibile ottenere il bonus condizionatori senza ristrutturazione?

Con l'arrivo della primavera e l'aumento delle temperature, cambia il focus dei consumatori sui bonus fiscali. Messo da parte il "bonus riscaldamento", l'attenzione si sposta ora sul bonus condizionatori, una misura pensata per agevolare chi vuole migliorare il comfort estivo riducendo i consumi. Una domanda posta a Fisco Oggi, la rivista dell'Agenzia delle entrate, ha chiarito un punto importante: è possibile beneficiare dell'agevolazione anche senza realizzare lavori di ristrutturazione.

L'acquisto e l'installazione di un condizionatore a basso consumo energetico, infatti, danno diritto alla detrazione, a condizione che siano rispettate precise modalità di pagamento.

Il fondamento normativo si trova nell'art. 14 del D.L. 63/2013 e nell'art. 16-bis, lett. h), del TUIR, integrati dalla legge di Bilancio 2025 che ha confermato la misura, escludendo però impianti alimentati esclusivamente da combustibili fossili.

La misura della detrazione varia: in generale è pari al 36% della spesa sostenuta, ma sale al 50% se l'immobile è destinato ad abitazione principale e il contribuente ha un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso o abitazione).

Fondamentale è eseguire il pagamento tramite bonifico parlante: questo deve contenere la causale con riferimento normativo, il codice fiscale del beneficiario, la partita IVA o il codice fiscale dell'azienda installatrice e gli estremi della fattura.

Pagamenti tramite carte, assegni o altri strumenti non consentono di accedere al beneficio fiscale. Il bonifico parlante serve a garantire la tracciabilità e il corretto utilizzo del bonus, facilitando i controlli dell'Agenzia delle entrate.

Infine, diversamente da altri bonus edilizi, non è richiesta la comunicazione preventiva all'ENEA, a meno che l'intervento non rientri tra quelli di riqualificazione energetica tradizionale. Un'opportunità, quindi, semplice e immediata per rinfrescare la casa e risparmiare in bolletta.

NEWS E APPROFONDIMENTI

PROFESSIONE

Aggiornamenti sulla Classificazione ATECO: impatti per condomini e Amministratori

a cura di Andrea Cartosio



A partire dal 1° aprile 2025, la nuova classificazione ATECO 2025 introduce cambiamenti per condomini e amministratori. Le novità riguardano sia aspetti amministrativi che fiscali, frutto di una revisione del sistema dei codici di attività nel settore immobiliare e condominiale.

Un Nuovo Codice ATECO per i Condomini: Perché Cambiare?

Nel 2022 era stato introdotto un codice ATECO specifico per i condomini privi di personale dipendente, identificato come 97.00.02. Con l'entrata in vigore della nuova revisione, tale codice è stato abrogato e sostituito dal 97.00.10, che classifica il condominio come datore di lavoro per il personale domestico.

Questa modifica solleva interrogativi di natura sia terminologica che operativa. In linea gene-

rale, i condomini rientrano nell'ambito normativo relativo alla sicurezza sui luoghi di lavoro, ma il nuovo codice sembra essere stato ideato per descrivere situazioni in cui gli edifici dispongano di personale dipendente, come portieri o giardinieri, utilizzati qui solo a titolo esemplificativo. Tuttavia, la maggioranza dei condomini non ha personale assunto, e l'accorpamento dei codici risulta quindi poco coerente rispetto alla logica di suddivisione adottata nel 2022.

Nonostante queste incongruenze, il codice 97.00.10 sarà obbligatorio per tutti i condomini, indipendentemente dalla presenza di dipendenti. Tale unificazione normativa potrebbe creare confusione, soprattutto in relazione agli adempimenti richiesti ai condomini che non svolgono alcuna funzione da datore di lavoro. Pertanto, si auspica un intervento chiarificatore

NEWS E APPROFONDIMENTI

da parte dell'Agenzia delle Entrate per risolvere le ambiguità e fornire indicazioni pratiche più precise al fine di evitare interpretazioni errate o difficoltà operative per gli amministratori condominiali.

Nuovi Codici ATECO per gli Amministratori di Condominio

Anche le attività degli amministratori di condominio sono interessate dalla revisione. Il codice precedente, 68.32.00, che accorpava la gestione di immobili e l'amministrazione di condomini, è stato sostituito dal 68.32.01. Questo nuovo codice segmenta più chiaramente le varie attività del settore, includendo:

- L'amministrazione di condomini, con particolare riferimento agli amministratori indipendenti.
- La riscossione dei canoni di locazione da parte di agenzie specializzate.
- Property management tradizionale o turistico, inclusa la gestione di immobili in multiproprietà o affitto a breve termine.

La ridefinizione del codice offre una maggiore precisione nella descrizione delle attività svolte dagli amministratori, facilitando la classificazione delle operazioni nel contesto fiscale e amministrativo.

Obblighi Fiscali e Procedure di Adeguamento

Gli operatori IVA del settore immobiliare devono aggiornare i codici ATECO nelle dichiarazioni

fiscali inviate all'Agenzia delle Entrate. Questo adeguamento è obbligatorio, salvo diverse indicazioni nei modelli fiscali. Gli iscritti al Registro delle Imprese dovranno utilizzare la Comunicazione Unica (ComUnica), mentre coloro che non sono iscritti seguiranno procedure specifiche tramite modelli dedicati.

Con l'introduzione dei nuovi codici ATECO, gli amministratori di condominio dovranno affrontare diversi adeguamenti operativi:

1. Verificare l'attribuzione del nuovo codice alle proprie attività.
2. Aggiornare tutta la documentazione fiscale e amministrativa.

Per i condomini con personale domestico, il nuovo codice richiederà una revisione delle pratiche contabili e fiscali, facendo emergere la necessità di un coordinamento più stretto con consulenti esperti.

L'introduzione dei nuovi codici ATECO potrebbe generare inizialmente confusione tra gli operatori del settore e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. È fondamentale che professionisti e amministratori verifichino la necessità di procedere con l'aggiornamento del codice ATECO associato alle loro attività. Va sottolineato che, al momento, non è previsto alcun automatismo per l'assegnazione del nuovo codice da parte dell'Agenzia delle Entrate. Una verifica del cassetto fiscale del condominio sarà quindi indispensabile per garantire conformità alle nuove disposizioni.

NEWS E APPROFONDIMENTI

CONTRATTI

Trasferimento di immobili in fase di regolarizzazione urbanistica: guida operativa per una vendita sicura

a cura di Fabrizio Stella



Nel mercato immobiliare, capita con frequenza crescente di imbattersi in compravendite che coinvolgono immobili con abusi edilizi in attesa di regolarizzazione tramite sanatoria. Si tratta di operazioni giuridicamente complesse, che richiedono l'intervento sinergico di consulenti legali esperti in diritto urbanistico, tecnici abilitati e notai, per garantire la validità dell'atto, la conformità urbanistica e la tutela delle parti. In questo approfondimento tecnico analizziamo la definizione di immobile "in corso di sanatoria" e le corrette modalità per procedere al trasferimento, con un focus specifico sui profili giuridici, urbanistici e notarili.

Che cos'è un immobile "in corso di sanatoria"? Definizione legale e impatto nella compravendita

Si definisce "immobile in corso di sanatoria" un'unità immobiliare per la quale sono stati re-

alizzati interventi edilizi in assenza o in difformità dal titolo abilitativo originario (permesso di costruire, DIA, SCIA, ecc.), e per i quali il proprietario ha presentato apposita istanza di regolarizzazione non ancora definita dalla Pubblica Amministrazione. La sanatoria, dunque, rappresenta un procedimento amministrativo in itinere finalizzato a ottenere la legittimazione formale delle opere abusive.

Le vie attraverso cui può essere avviata la regolarizzazione sono:

- sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, mediante accertamento di conformità urbanistica e edilizia (richiede la "doppia conformità" al momento della realizzazione e al momento della richiesta);
- condono edilizio straordinario, previsto da leggi speciali in deroga alla normativa ordi-

NEWS E APPROFONDIMENTI

naria: legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 326/2003, con requisiti e termini perentori definiti ex lege.

Questa distinzione è fondamentale sia ai fini giuridici che fiscali, in quanto influisce sulla trasferibilità del bene, sulla responsabilità delle parti e sulla legittimità dell'atto notarile.

Il principio di legalità urbanistica e il ruolo del diritto pubblico

La costruzione e la trasformazione degli immobili devono avvenire nel rispetto delle norme urbanistiche, che limitano l'esercizio del diritto di proprietà (art. 832 cod. civ.) nell'interesse della collettività. Le violazioni a tali norme sono sanzionate sotto il profilo penale, civile e amministrativo. Tuttavia, la verifica di tali violazioni compete alla pubblica amministrazione e all'autorità giudiziaria, non al Notaio, il quale opera un controllo di tipo formale, ai sensi dell'art. 28 della legge notarile.

Vendibilità e nullità:

il dettato dell'art. 46 del T.U. edilizia

L'art. 46 del Testo Unico edilizia (D.P.R. 380/2001) stabilisce che gli atti tra vivi, sia pubblici sia privati, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su immobili o porzioni di essi la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli qualora non riportino in atto, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria.

Questa nullità è di tipo testuale (ex art. 46) e quindi insanabile se non vengono rese le dichiarazioni richieste. Tuttavia, la nullità è relativa: non impedisce la trascrivibilità dell'atto e può essere fatta valere solo dalla parte che ha interesse. Inoltre, la norma non si applica agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o servitù.

Verifica tecnico-giuridica - Validità dell'atto notarile

Ai fini della validità, è necessario che l'atto riporti:

- gli estremi identificativi della domanda di sanatoria (data, protocollo, Comune);
- la conferma dei versamenti effettuati per oblazione e oneri concessori;
- eventuali autorizzazioni richieste per vincoli paesaggistici o culturali.

Il notaio effettua un controllo formale, limita-

to alla verifica documentale. Egli non è tenuto né abilitato ad accertare la sanabilità effettiva dell'abuso né può garantire l'esito positivo del procedimento amministrativo. L'acquirente, nel sottoscrivere l'atto, accetta il rischio di un eventuale rigetto della sanatoria.

È pertanto buona prassi rafforzare contrattualmente questa consapevolezza con dichiarazioni esplicite e clausole di manleva.

Clausole contrattuali di tutela

Le clausole proposte (condizione sospensiva, manleva) sono coerenti con le raccomandazioni notarili per bilanciare i rischi. Tuttavia, andrebbe specificato che tali clausole devono essere articolate in modo dettagliato, includendo:

- i termini per la definizione della pratica;
- eventuali obblighi di collaborazione del venditore;
- meccanismi di rimborso proporzionali agli oneri sostenuti dall'acquirente in caso di rigetto.

Esempio

"La parte venditrice dichiara di aver presentato istanza di condono edilizio in data ___, protocollo ___, e si impegna a sostenere ogni ulteriore onere economico o amministrativo necessario alla definizione positiva della stessa. In caso di rigetto, si obbliga a rimborsare all'acquirente il prezzo corrisposto e ogni ulteriore danno patito."

Responsabilità del venditore

Il venditore ha l'obbligo legale di indicare nell'atto gli estremi della domanda di sanatoria. In caso di dichiarazioni false o mendaci, risponde penalmente ai sensi dell'art. 483 cod. pen. (falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico). Il notaio, laddove abbia adempiuto agli obblighi di controllo formale, è esente da responsabilità penale.

Procedura di trasferimento della pratica e ruolo del tecnico

Dopo il rogito, la titolarità della pratica di sanatoria deve essere trasferita all'acquirente, che diventa responsabile del completamento dell'iter. È fondamentale coinvolgere un tecnico urbanista abilitato per:

- verificare la conformità catastale;
- individuare eventuali difformità residue;
- valutare l'effettiva sanabilità dell'intervento edilizio.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Conclusioni operative

La vendita di immobili in corso di sanatoria è ammessa solo nel rispetto dei requisiti formali imposti dalla legge. Tuttavia, il solo controllo formale non è sufficiente: è dovere del Notaio e degli altri professionisti coinvolti informare l'acquirente dei rischi connessi alla mancata definizione della pratica edilizia e inserire in atto le clausole contrattuali adeguate a bilanciare i rispettivi interessi.

Checklist per la cessione di immobili in sanatoria

1. Verifica formale della domanda di sanatoria e dei pagamenti;
2. Analisi di eventuali vincoli e documentazio-

ne correlata;

3. Clausole contrattuali di tutela per l'acquirente;
4. Valutazione degli effetti fiscali e delle eventuali plusvalenze;
5. Trasferimento della titolarità della sanatoria post-rogitio;
6. Coinvolgimento di un tecnico urbanista per perizia preventiva;
7. Coordinamento tra tecnico urbanista, notaio e consulente fiscale.

Con una gestione multidisciplinare e rigorosa, anche la vendita di un immobile in corso di sanatoria può concludersi in sicurezza, nel rispetto della legalità urbanistica e con piena tutela delle parti.

NEWS E APPROFONDIMENTI

DECRETO BOLLETTE

Comunità energetiche, più incentivi dal decreto Bollette: ampliata la platea dei beneficiari

a cura di Roberto Rizzo



La legge 60 del 24 aprile 2025 di conversione, con modifiche, del D.L. 19 del 28 febbraio 2025, il cosiddetto "decreto Bollette", è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 29 aprile ultimo scorso.

Il provvedimento, "recante misure urgenti in favore delle famiglie e delle imprese di agevolazione tariffaria per la fornitura di energia elettrica e gas naturale nonché per la trasparenza delle offerte al dettaglio e il rafforzamento delle sanzioni delle Autorità di vigilanza", contiene alcune importanti novità in relazione alle comunità energetiche rinnovabili, a testimonianza ulteriore dell'impegno assunto dal legislatore nazionale per favorire al massimo il ricorso alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Le misure si sono, tra l'altro, rese necessarie anche per colmare il ritardo del nostro Paese

nel raggiungimento degli obiettivi green fissati dall'UE nel complesso di disposizioni che fanno capo al Fit for 55%, ossia ridurre le emissioni di gas serra del 55% entro il 2030, rispetto ai livelli del 1990, in attuazione del cosiddetto Green Deal europeo.

Dal monitoraggio condotto dal MASE in relazione all'attuazione del nostro PNIEC (Piano Nazionale Integrato per l'Energia ed il Clima), all'interno del quale sono confluite le prescrizioni europee in materia di transizione ecologica, emerge un quadro allarmante: solo l'1,6% di KW realizzati attraverso impianti alimentati da FER su un totale di 5 GW, quanto alla tariffa incentivante e circa il 5% di KW realizzati sul totale di 2 GW, quanto all'incentivo a fondo perduto in conto capitale a valere sui fondi del PNRR, sino alla concorrenza di 2,2 miliardi di euro.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Per questo, nel decreto Bollette, il legislatore nazionale ha previsto nuove disposizioni di favore delle comunità energetiche rinnovabili (CER) che potessero ulteriormente semplificare l'accesso agli incentivi previsti ed erogati dal MASE nel D.M. 414/2023, entrato in vigore il 24 febbraio 2024.

La definizione di CER e gli incentivi previsti

Le CER sono delle configurazioni collettive, aggregative, dotate di propria soggettività giuridica e di una governance autonoma, all'interno delle quali:

- almeno due clienti finali non esercitanti l'attività di produzione e vendita di energia a livello professionale, siano titolari di autonomi POD, ossia i punti di prelievo e di riconsegna con la rete energetica nazionale (che possono essere prosumer, ossia produttori e consumatori allo stesso tempo) o solo consumatori dell'energia prodotta;
- si mettono d'accordo, attraverso un contratto di diritto privato, per produrre e consumare energia, utilizzando impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui abbiano la disponibilità, prioritariamente per soddisfare il proprio bisogno energetico, ma con facoltà di cessione dell'eccedenza energetica al GSE o ad altro player;
- a condizione che gli impianti utilizzati siano sottesi alla medesima cabina primaria ed abbiano una potenza nominale impegnata non superiore ad un MW.

Le CER, a differenza dei gruppi di autoconsumo collettivo, (grazie all'utilizzo del cosiddetto modello virtuale, che consente di condividere l'energia rinnovabile prodotta in un altro luogo, utilizzando la rete energetica nazionale) non richiedono che gli impianti ad esse aderenti siano fisicamente ubicati all'interno di un medesimo stabile, edificio, condominio o pertinenza degli stessi, ben potendo gli impianti in parola essere anche molto distanti tra di loro, purché, come detto, tutti collegati alla medesima cabina primaria.

Tra le figure che statutariamente devono essere presenti nelle CER, un ruolo di primo piano è quello del Referente (non necessariamente il legale rappresentate della CE), che cura l'intera procedura per accedere ai benefici statali, riceve i contributi (in virtù di un mandato senza rappresentanza, che lo rende

direttamente responsabile di eventuali irregolarità nella gestione dei fondi), li ripartisce tra gli aventi diritto secondo le modalità stabilite dagli aderenti, nello statuto, ed emette fattura nei confronti del GSE, per conto della CER.

Queste forme aggregative possono accedere ai benefici di seguito indicati:

una tariffa incentivante (incentivo in conto esercizio) che corrisponde alla misura minima rilevata su base oraria dal GSE, che la eroga direttamente al referente per vent'anni, tra la quantità complessiva d'energia rinnovabile prodotta dalla CER e quella effettivamente consumata dai singoli aderenti. Oscilla tra i 60 ed i 120 € per ogni MW orario prodotto, e si compone di una quota fissa, inversamente proporzionale alla potenza dell'impianto e di una quota che è direttamente proporzionale al prezzo di mercato dell'energia. Può essere richiesta sino al 31 dicembre 2027 e sino ad una quantità complessiva di energia rinnovabile prodotta pari a 5 GW;

un corrispettivo per la valorizzazione dell'energia autoconsumata (incentivo in conto esercizio), ossia un incentivo per la produzione di energia, definito per ogni anno dall'ARE-RA (attualmente, pari a circa 8 € per ogni MW); un contributo a fondo perduto (incentivo in conto capitale), sino ad un massimo del 40% dell'investimento iniziale, a valere direttamente sui fondi del PNRR, e, comunque, sino alla concorrenza della somma di € 2,2 miliardi. Tale contributo, previsto per le sole CER ubicate nei comuni con popolazione non superiore a cinquemila abitanti, poteva essere chiesto inizialmente sino al 31 marzo 2025. Tale termine è stato prorogato dal Ministero per l'ambiente e la sicurezza energetica sino al 30 novembre prossimo venturo.

I soggetti ammessi agli incentivi e le novità del decreto Bollette

Premesso che le CER devono essere necessariamente concepite come forme aggregative libere, a partecipazione aperta e su base volontaria, secondo il cosiddetto principio della porta aperta in entrata ed in uscita, in base alle regole operative elaborate dal GSE, pubblicate in attuazione del decreto MASE 414/2023, i soggetti che potevano originariamente aderire ad esse, assumendone l'esercizio dei poteri di controllo, erano identificati in:

- clienti finali, con particolare riguardo alle

NEWS E APPROFONDIMENTI

- persone fisiche ed ai condomini;
- piccole e medie imprese;
- enti del terzo settore; cooperative;
- amministrazioni locali territoriali, all'interno delle quali un ruolo di spicco, funzionalmente, è destinato ai comuni sotto i 5.000 abitanti;
- gli enti di ricerca, gli enti del terzo settore;
- gli enti religiosi e quelli di protezione ambientale.

Per effetto delle modifiche introdotte in sede di conversione del decreto Bollette, si è ampliato il novero dei soggetti che possono legittimamente manifestare la volontà di aderire ad una CER e si è estesa la possibilità di acquisire la qualifica di socio o membro delle comunità energetiche rinnovabili anche alle aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), agli istituti pubblici di assistenza e beneficenza, alle aziende pubbliche per i servizi alle persone ed ai consorzi di bonifica.

Inoltre, con un emendamento introdotto alla Camera dei Deputati, si è stabilito che le PMI, già incluse nel novero dei soggetti che sono annoverate tra i soggetti che possono esercitare i poteri di controllo nelle comunità energetiche rinnovabili, possono anche essere partecipate da enti pubblici territoriali e che, in ogni caso, ai soggetti esercenti il controllo nelle comunità energetiche rinnovabili, devono comunque essere situati all'interno del territorio nel quale si trovano gli impianti utilizzati per la condivisione di energia rinnovabile, a rafforzare ulteriormente il concetto per il quale in tanto è possibile (non solo controllare, ma) costituire un soggetto giuridico cui riconoscere la qualità di CER, in quanto dalla stessa derivino benefici, a cascata, proprio per la popolazione ed il territorio nel quale essa è destinata ad operare.

La specifica finestra temporale per l'entrata in esercizio degli impianti

Altra novità di rilievo introdotta dal decreto Bollette, è quella che riguarda la possibilità di ammettere agli incentivi anche gli impianti entrati in vigore successivamente alla pubblicazione del decreto del MASE numero 414/2023. Prima della conversione in legge del D.L. 19/2025, dalla formulazione originaria delle regole operative elaborate dal GSE, poteva dedursi che fossero genericamente ammessi agli incentivi solo gli impianti messi in esercizio dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo numero 199 del 2021, di recepimento della Direttiva RED II, la n. 2001 dell'11 dicembre 2018, successivamente alla costituzione della CER e, comunque, in epoca posteriore al 24 gennaio 2023.

Per quelli messi in esercizio prima di tale data, si richiedeva una formale dichiarazione da parte del responsabile legale della CER, ai sensi del D.P.R. 445/2000, con la quale si attestava che l'impianto fosse stato realizzato - e messo in esercizio - specificatamente al fine di essere poi inserito all'interno di una comunità energetica rinnovabile.

In seguito alla pubblicazione della legge 60/2025, detti limiti temporali, sono stati specificati in quanto è stata prevista e disciplinata la procedura di accesso alla tariffa incentivante ed al contributo a fondo perduto per gli impianti annessi alle comunità energetiche rinnovabili, nel caso in cui gli stessi abbiano avviato la produzione di energia rinnovabile entro 150 giorni dalla data di adozione del D.M. 414/2023.

A detti fini, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione, il MASE dovrà aggiornare le regole operative approvate ai sensi del suddetto decreto.



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2025 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.