

## CIRCOLARE CONFEDILIZIA GIUGNO 2017

Con la presente circolare intendiamo offrire agli associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare.

### **1. MANOVRA CORRETTIVA 2017: LE NOVITA' PER IL SETTORE IMMOBILIARE.**

La manovra correttiva alla Legge Finanziaria è in fase di conversione in legge e comporterà alcune novità di interesse per il settore immobiliare.

- **DETRAZIONI:** E' stata prorogata sino al 31 dicembre 2021 la detrazione IRPEF e IRES del 70% (o del 75%, se l'intervento consente di raggiungere determinati livelli di prestazione energetica) per i Condomini che effettuano interventi di risparmio energetico su parti comuni condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio per più del 25%. I Condòmini possono cedere questo credito d'imposta ai fornitori o "ad altri soggetti privati", ma non alle banche. Se, invece, sono incapienti (ossia: contribuenti con un reddito annuo inferiore a circa € 8.000,00), potranno cedere questo bonus del 70% o 75% anche agli istituti di credito e agli intermediari finanziari.
- **PIGNORAMENTI:** Il Fisco potrà espropriare un immobile diverso dalla prima abitazione se il debitore possiede un patrimonio immobiliare complessivo del valore minimo di 120.000 euro.
- **AFFITTI BREVI:** E' stato introdotto l'obbligo dal 1° giugno 2017 per gli intermediari immobiliari ed i gestori dei portali on-line per i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, (anche se di sublocazione o conclusi dal comodatario), di trattenere una ritenuta del 21% sui canoni di locazione che pagano al locatore. Tale ritenuta si considera operata a titolo di acconto, a meno che si eserciti in Dichiarazione dei Redditi l'opzione per il regime della "cedolare secca". Le regole per l'applicazione di questa nuova ritenuta dovranno essere stabilite da un apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro il 23 luglio 2017.

### **2. LA LEGGE REGIONALE n. 7/2017 IN MATERIA DI RECUPERO DI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI.**

Dopo aver costituito nel 2014 una apposita commissione mista tecnico-legale della Confedilizia di Como che ha intensamente lavorato (avv. Bocchietti, avv. Cantoni, Geom. Della Torre, avv. Pelliccia, arch. Martorana, avv. Dell'Oca, avv. Bulanti, avv. Sollazzo, Ing. Bernasconi, dr. Gambusera) e dopo aver presentato la ns proposta di legge al Presidente della Regione Lombardia on. Maroni, ai Consiglieri regionali comaschi e alla stampa il 22.04.2015, nel continuo nostro sforzo e aspirazione a tutelare gli interessi dei

proprietari di casa e nel rispetto dei criteri generali del principio “zero consumo di suolo” e del principio della assoluta tutela della salute dei fruitori degli immobili soprattutto residenziali, su input della nostra Associazione in cooperazione con l’ANCE di Como, finalmente, dopo un lungo iter legislativo che abbiamo seguito passo-passo dando gli opportuni stimoli al legislatore regionale, è stata approvata lo scorso 28 febbraio 2017 la Legge Regionale n. 7/2017 che consente – in Lombardia – il recupero dei seminterrati ai fini abitativi. Una boccata di ossigeno per i proprietari di casa! La nuova Legge è stata illustrata in un convegno organizzato da noi e da ANCE in data 31.05 u.s. che, dopo i saluti iniziali del Presidente avv. Bocchietti, ha visto come apprezzati relatori i ns arch. Martorana e avv. Pelliccia. Erano presenti oltre 250 professionisti, tra architetti, geometri, avvocati, ecc.

La nuova regolamentazione riguarda vani e locali che costituiscono alloggi indipendenti oppure annessi a un’abitazione, un negozio o un ufficio, e si applica agli immobili già esistenti o a quelli per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l’approvazione dell’eventuale programma integrato d’intervento richiesto alla data di approvazione della delibera dal Consiglio Comunale.

Per ottenere l’agibilità i locali seminterrati dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- avere altezza minima dei soffitti di 240 cm (30 cm in meno, quindi, rispetto alle altre abitazioni per le quali sono richiesti almeno 270 cm);
- rispettare i rapporti aeroilluminanti, ovvero il rapporto tra la superficie del pavimento e quella delle aperture. Se la superficie finestrata non è sufficiente – come spesso accade nei seminterrati – il rispetto dei rapporti aerolluminanti, ad eccezione dei locali abitativi, potrà essere garantito anche con l’ausilio di impianti tecnologici di ventilazione e illuminazione che integrino l’aerazione e l’illuminazione naturale;
- rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dai Regolamenti Edilizi e d’Igiene del Comune in cui si trova l’immobile e già in vigore per tutte le altre tipologie di abitazione.

La legge per il recupero dei seminterrati diverrà operativa dopo 120 giorni dalla sua entrata in vigore e, dunque, dal 26 luglio 2017. In questo periodo di tempo le Amministrazioni Comunali avranno la facoltà di escludere la possibilità del recupero per alcune zone del territorio in base alle seguenti tassative motivazioni:

- rischio idrogeologico, in particolare per aree soggette ad allagamenti;
- fenomeni di risalita della falda acquifera;
- difesa del suolo;
- necessità di tutela paesaggistica;
- necessità di tutela igienico-sanitaria;
- bonifiche in corso o già effettuate nell’area.

Una volta che saranno stabilite e regolamentate queste esclusioni, sarà possibile richiedere l’agibilità per i seminterrati che rispondono ai necessari requisiti e compravendere tali locali con la nuova destinazione urbanistica. Come per le altre pratiche edilizie sarà necessario rivolgersi agli uffici tecnici del Comune in cui si trova l’immobile e seguire le procedure indicate.

A differenza di quanto avviene per i sottotetti, il recupero dei seminterrati non viene qualificato come nuova costruzione: gli oneri da versare sono quindi connessi al tipo di intervento edilizio. Sono esenti dal versamento del costo di costruzione vani e locali seminterrati con una superficie lorda di pavimento non superiore ai 200 metri quadrati se destinati a uso residenziale e non superiore a 100 metri quadrati se destinati ad altri usi che costituiscono pertinenza diretta di unità immobiliari. In associazione, essendo la legge da noi fortemente voluta, siamo a disposizione per ogni quesito tecnico.

### **3. CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE: SENTENZA IN TEMA DI ONERI ACCESSORI**

La Corte di Cassazione con sentenza n. 5795 dell'8 marzo 2017 ha precisato che, in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, è nulla ogni pattuizione che consenta al locatore di pretendere dal conduttore il pagamento di somme non giustificate dal rapporto contrattuale.

Ne deriva che, con riguardo agli oneri condominiali, come desumibile anche dall'art. 9 della Legge 392/1978 possono essere poste a carico del conduttore solo le spese legate al godimento effettivo di un servizio. Vanno invece esclusi gli oneri straordinari che si riferiscano non solo all'unità immobiliare ma all'edificio condominiale nel suo complesso, stante l'assenza di ogni rapporto con il bene locato.

La facoltà delle parti di prevedere a carico del conduttore il pagamento di oneri accessori è legata alla circostanza che tali oneri siano strettamente connessi all'uso del bene.

La Corte specifica che, sebbene ai contraenti sia consentita la libera determinazione del canone iniziale, il locatore non può pretendere il pagamento di somme diverse dal canone e dal deposito cauzionale, prive di giustificazione nel rapporto contrattuale. Il relativo patto è affetto da nullità ai sensi dell'art. 79 della Legge n. 392/1978, nullità che può essere rilevata anche d'ufficio dal Giudice.

### **4. NUOVO MODELLO RLI**

Con il provvedimento direttoriale n. 112605 del 15 giugno 2017, l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi – Contratti di locazione e affitto di immobili", tale nuovo modello dà la possibilità all'utilizzatore di svolgere nuovi adempimenti nei confronti delle Entrate, tra cui si segnala la possibilità di gestire la comunicazione della risoluzione o proroga tardiva in caso di cedolare secca.

Fino al 18 settembre 2017 si dovrà utilizzare il Modello RLI attualmente in uso ed a far data dal 19 settembre 2017 dovrà essere utilizzato esclusivamente il nuovo modello.

## **5. AVVISO DI CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA ORDINARIA**

L'assemblea annuale dei soci della Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **giovedì 6 luglio 2017** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **l'Aula Vergani della Circoscrizione 7 in Como – Via Collegio dei Dottori n. 9**, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura ed approvazione verbale precedente riunione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sull'attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all'anno 2016 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo al 2017;
- 5) Varie ed eventuali.

Dopo l'Assemblea, i soci saranno graditi ospiti per un aperitivo al Bar del Cortiletto.

### **NOTIZIE DI SEGRETERIA**

<b>ISTAT</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>
<b>marzo 2017</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,050%</b>
<b>aprile 2017</b>	<b>1,7%</b>	<b>1.275%</b>
<b>maggio 2017</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,050%</b>

L'Associazione Proprietà Edilizia rimarrà chiusa dal 07 agosto al 27 agosto, il 31 agosto (S. Abbondio Patrono di Como) ed il 1 settembre 2017.

Como, 26 giugno 2017

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti