

CIRCOLARE CONFEDILIZIA DICEMBRE 2021

Cari Soci,

il 2021 è stato un anno poco significativo per il settore immobiliare. Si registra una favorevole tendenza della Magistratura a non considerare il Covid come un motivo valido per indiscriminate riduzioni del canone, proseguono i bonus fiscali e per ora la riforma catastale è ancora ferma al palo. E' anche positivo che tutte le forze politiche sembrano convenire sulla inopportunità della tassazione patrimoniale, una tassazione che sarebbe del tutto contraria ai principi costituzionali di tutela del risparmio. L'unica vera novità, che riguarda il nostro territorio, è la chiusura della Statale in località Colonno. Sembra una notizia che non ha nulla a che fare con il settore immobiliare, ma, a pensarci bene, tale fatto potrebbe generare una nuova domanda di contratti di locazioni transitoria da stipularsi nella nostra città di Como e nei comuni limitrofi. Abbiamo calcolato che la popolazione residente a monte di Colonno fino a Menaggio compresa è costituita da circa 10.000 persone. Ora, calcolando anche solo la quota del 20% come popolazione alla ricerca di un immobile per motivi di studio o di lavoro, si tratterebbe di un nuovo mercato di locazioni transitorie capace, in questi quattro mesi di chiusura, di generare circa 2000 contratti dei quali, quelli stipulati per immobili siti nel Comune di Como, potrebbero beneficiare, rispettando i parametri dell'Accordo Territoriale, della cedolare secca al 10% nonché della riduzione IMU al 25% ecc.. Vi segnalo tale opportunità e guardando al futuro con preoccupazione ma anche con speranza che viene da quanto sopra esposto e dai progressi che derivano, sul piano della lotta contro il Covid, dalla crescente diffusione dei vaccini, Vi invio, a nome dell'intero Consiglio e di tutti i Consulenti di Confedilizia che ringrazio, i migliori auguri per un sereno S. Natale e felici festività.

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti



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

CONFRONTO CON “LE RETI spa” fatture fornitura acqua

Il Presidente con alcuni Consiglieri della Associazione hanno cercato un confronto e, successivamente, avuto plurimi incontri con Le Reti S.p.A. a seguito delle segnalazioni pervenute da molti associati relative all'emissione di bollette acqua di importi di gran lunga superiori rispetto a quelli degli anni precedenti.

In occasione di tali incontri è stato chiarito che la circostanza è derivata dall'approvazione da parte dell'Ente di Governo dell'Ambito - Ente preposto alla regolazione locale del servizio idrico per la provincia di Como - della nuova articolazione tariffaria sulla base della delibera dell'Autorità per l'Energia Reti e Ambiente (ARERA) del 2017 e all'applicazione della tariffa medesima a far data dal 2018.

Sulla base della stessa normativa che ha innalzato le tariffe idriche sono state altresì previste - a parità di consumi - delle riduzioni tariffarie per i nuclei familiari numerosi e, viceversa, viene penalizzato un consumo eccessivo per i nuclei familiari poco numerosi, al fine di responsabilizzare gli utenti ad un utilizzo consapevole ed efficiente della risorsa acqua.

A tale proposito pertanto rammentiamo quanto sia importante comunicare **entro il 31.12.2021** la composizione dei nuclei familiari sia da parte dell'intestatario privato della fornitura sia da parte dell'Amministratore di Condominio poiché infatti, sulla base dell'attuale normativa, in assenza di comunicazioni viene calcolata una composizione standard di 3 componenti per ogni nucleo e conseguentemente, in caso di famiglie numerose, il sovraconsumo è soggetto ad una tariffa maggiorata.

Da parte nostra abbiamo fatto presente che - poiché l'adeguamento tariffario come detto retroagisce al 2018 - risulta a volte difficile se non impossibile andare a chiedere conguagli a chi non è più nel frattempo condomino o conduttore e che vi sono inoltre situazioni condominiali di gravi morosità arretrate per le quali risulta estremamente gravoso per i condomini adempienti, coprire le morosità di quelli inadempienti.

Vi sono poi più complessi profili di carattere normativo circa i ritardi nella determinazione delle nuove tariffe e conseguentemente della fatturazione dei conguagli, che ha portato gli utenti finali a dover fronteggiare a volte situazioni molto onerose e complesse.

Da parte dei dirigenti de Le Reti, che hanno compreso il problema, sono state pertanto offerte diverse mitigazioni al fine di venire incontro a queste esigenze; in particolare si sono offerti per il futuro di effettuare maggiori letture affinché le fatture siano il più possibile rispondenti ai consumi effettivi, di rateizzare i conguagli regolatori senza interessi di mora in un numero variabile di rate in funzione dell'entità dei conguagli (da 4 a 10 rate); su richiesta dell'utente in casi comprovata difficoltà al rispetto delle rate proposte si sono altresì offerti di concordare il posticipo delle stesse

secondo l'esigenza e, sempre su richiesta in casi di comprovata difficoltà al rispetto delle rate proposte, di posticipare le stesse secondo l'esigenza e di concordare una ulteriore rateizzazione senza interessi né mora per la bollette di qualsiasi importo contenenti conguagli.

Si è accordata anche la disponibilità al ricalcolo delle bollette sulla base della tariffa pro-capite nel caso di utenze condominiali per le quali gli Amministratori non avessero ancora comunicato l'aggiornamento dei dati dei nuclei familiari purché vengano comunicati i dati entro il prossimo 31.12.2021.

La nostra Associazione continuerà a lavorare e a monitorare affinché l'applicazione della normativa possa realizzarsi senza mettere in difficoltà l'utente finale del servizio e a tal fine ci siamo riproposti di ritrovarci anche in futuro per verificare l'andamento degli adeguamenti e delle fatturazioni cercando di trovare soluzioni condivise a tutela degli intestatari delle fatture.

LOCAZIONE COMMERCIALE, AMMISSIBILI GLI ACCORDI CHE PREVEDONO IL CANONE IN UNA MISURA DIFFERENZIATA E CRESCENTE PER FRAZIONI SUCCESSIVE, COSI' DETTI "A SCALETTA"

Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, devono ritenersi legittimi, tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto; quanto il patto successivo con il quale le parti provvedono consensualmente, nel corso del rapporto, a stabilire una misura del canone diversa da quella originariamente stabilita; la legittimità di tali patti (iniziali o successivi) dev'essere peraltro esclusa là dove risulti (dal testo del patto o da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 l. n. 392 del 1978 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dall'art. 1, comma 9-sexies, l. n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge.

Così si è pronunciata la Suprema Corte di Cassazione con ordinanza del 12.11.2021 (Cass. Civ., Sez. III – 12.11.2021, n. 33884).

TERRAZZO E ASCENSORE: COME SI RIPARTISCONO CORRETTAMENTE LE SPESE?

La composizione del fabbricato. Ci troviamo di fronte ad un fabbricato, costituente un condominio unico, composto da due corpi scala, identificati, rispettivamente, come "scala A" e "scala B". Il condominio è dotato di una casa per il portiere (costituente bene comune a tutti i

condomini) che, rimasta inutilizzata, è stata ceduta in locazione ad un professionista per lo svolgimento della propria attività. Trattandosi di un bene comune, il canone della locazione viene suddiviso, pro-quota, tra tutti i condòmini.

La problematica riguarda le “tipologie di spesa” ovvero la ripartizione dei costi sostenuti per la manutenzione del terrazzo relativo alla “scala B”, nonché quella relativa al rifacimento delle porte dell'ascensore. I due casi vengono affrontati separatamente con la stessa ordinanza della Cassazione n. 35957 del 22 novembre 2021.

La decisione della Cassazione. La Cassazione, con l'ordinanza in commento, enuncia il seguente principio di diritto: *“allorché l'alloggio del portiere non sia più destinato ad uso condominiale, si applica ad esso la disciplina della comunione in generale ... e i partecipanti alla comunione devono perciò contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento del bene, ivi comprese quelle ... occorrenti per la riparazione del lastrico solare che ad esso funge da copertura ... in proporzione al solo valore millesimale dell'unità sita nella colonna sottostante al lastrico.”*

La sostituzione delle porte dell'ascensore costituisce innovazione? Altro punto su cui si discute riguarda la sostituzione dei pannelli di rivestimento delle porte dall'ascensore. Dubbio amletico: si tratta di una innovazione ex art. 1120 cod. civ.? A cascata: i lavori devono essere approvati con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, cod. civ.?

Il dubbio viene sciolto dalla Cassazione. In proposito occorre fare una precisazione: la Cassazione non può esprimersi sulla natura dell'opera trattandosi di una valutazione di merito preclusa alla sua indagine e riservata al giudice di merito. Ciò non impedisce a Piazza Cavour dal ricordare che l'innovazione, ex art. 1120 cod. civ., ricorre nell'ipotesi in cui la modifica materiale comporti una alterazione dell'entità sostanziale del bene o ne muti la destinazione originaria. La sostituzione del pannello della porta non può essere considerata come una innovazione in quanto non viene mutata la consistenza e la destinazione. Più che di una innovazione, si tratterebbe, secondo la Cassazione, di una opera diretta a rendere più comodo il godimento della cosa comune (ma forse sarebbe più corretto dire che rende il bene più bello e moderno) (Cass. Civ., Sez. VI – Ord. 22.11.2021, n. 35957).

È VIETATO APRIRE UN ACCESSO TRA IL PROPRIO APPARTAMENTO E UNA RAMPA DI SCALE DIFFERENTE DA QUELLA CHE GIA' SERVE L'UNITA' IMMOBILIARE

È illegittima l'apertura di un varco praticata da un condomino nel muro dell'edificio condominiale al fine di mettere in comunicazione l'appartamento di sua proprietà esclusiva con l'andito di una scala destinata a servire un'altra parte del fabbricato.

Il caso. In un Condominio dotato di più scale, un condomino appartenente ad una di queste aveva realizzato lavori edili utili ad aprire un secondo accesso al proprio appartamento, realizzando una apertura su una seconda scala.

Il Condominio agiva quindi in giudizio al fine di ottenere la condanna del proprietario alla chiusura dell'accesso secondario realizzato.

Secondo il Condominio, infatti, il Condominio era diviso in due scale, le quali erano destinate a servire due gruppi distinti di condomini.

La condotta del proprietario sarebbe quindi stata illecita in quanto egli, appartenente ad una scala, non aveva alcun diritto di realizzare un accesso dal proprio appartamento alla seconda scala.

Quanto al caso specifico, la Cassazione sottolineava, con l'ordinanza n. 35955/2021 come l'art. 1117 c.c. stabilisca un elenco, non tassativo, delle parti comuni del Condominio.

Tali parti, come la facciata, il tetto, le scale, sono legati alle parti private dal c.d. "nesso di condominialità", ossia l'asservimento delle parti comune a tutte le proprietà private.

Tale nesso può essere superato solamente con prova contraria, costituita dal titolo di acquisto dell'immobile o dal regolamento condominiale contrattuale.

Esiste, poi, la figura giuridica del Condominio parziale.

Tale condizione si verifica laddove una parte (si pensi alle scale come nel caso in oggetto) non serve la totalità dei condomini ma sia invece «per sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali destinato al servizio e/o godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in Condominio» (si veda anche Cass. Sez. II, 24 novembre 2010 n. 23851; Cass. Sez. II, 17 giugno 2015 n. 12641 e Cass. Sez. II, 16 gennaio 2020, n. 791).

In tali casi, quindi, la parte non è assoggettata a tutti i condomini, ma si costituisce – *ex art. 1123, comma 3, c.c.* – una condizione in ragione della quale solo una parte dei condomini può godere della stessa, nonché sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative al manufatto.

Nel caso in questione, ragionava la Corte, l'apertura realizzata dal condomino era illegittima in quanto il varco metteva in comunicazione l'appartamento privato dello stesso con una parte condominiale afferente non alla generalità dei condomini, ma solo ad una parte degli stessi, nella quale non figurava il sopra menzionato.

In ragione della non appartenenza del condomino alla scala in questione quindi, egli aveva costituito una servitù illegittima e alterato la cosa comune in modo non lecito.

In conseguenza di quanto sopra riportato, quindi, la Corte d'Appello aveva correttamente valutato il caso e, dichiarando l'illegittimità dell'opera, validamente condannato il condomino alla rimozione della stessa. (Cass. Civ., Sez. II, Ord. 22.11.2021, n. 35955).

BONUS FACCIATE: CHIARIMENTI DEL MINISTERO DELLE FINANZE

Il Ministero delle Finanze, il 20.10.2021, in risposta ad un'interrogazione parlamentare ha fornito chiarimenti ad alcuni quesiti in materia di bonus fiscali nell'edilizia.

Per quanto riguarda la possibilità di usufruire della detrazione relativa al cd. "bonus facciate" che prevede la detrazione del 90% della spesa sostenuta, in conformità con il criterio di cassa, pagando entro il 31.12.2021 il 10% del corrispettivo che residua dopo l'applicazione dello sconto in fattura, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori, che potranno essere completati anche successivamente, il Ministero ha chiarito che: ai sensi dell'articolo 121, comma 1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati nel successivo comma 2, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:

- per la fruizione di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Ai sensi del comma 2 del citato articolo 121, l'opzione può essere esercitata anche relativamente alla detrazione spettante per le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (bonus facciate), di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020). La detrazione in questione, attualmente, spetta nella misura del 90 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2021.

Il comma 1-bis del ripetuto articolo 121 del decreto Rilancio prevede, inoltre, che la predetta opzione «può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori» e, per gli interventi ammessi al Superbonus, «gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento».

Con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E l'Agenzia delle entrate ha, al riguardo, precisato che:

- in relazione agli interventi elencati nel comma 2 dell'articolo 121 - compresi, dunque, quelli ammessi al bonus facciate - è possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alle detrazioni spettanti, anche per stati di avanzamento lavori;

- per i soli interventi che danno diritto al Superbonus, la norma stabilisce che gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento stesso. Come già in precedenza chiarito, la locuzione secondo cui «L'opzione ... può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori...», contenuta nel citato comma 1-bis dell'articolo 121 del decreto Rilancio, deve essere intesa come facoltà del contribuente di esercitare l'opzione anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori e, dunque, come una mera eventualità, disciplinata dalla norma, che non pregiudica la possibilità di esercitare la suddetta opzione, qualora non siano previsti stati di avanzamento dei lavori ammessi alla agevolazione, ferma restando, tuttavia, la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati.

Ciò premesso, si conferma che è possibile optare per lo sconto in fattura anche laddove per gli interventi agevolabili con il bonus facciate non sia previsto un pagamento per stati di avanzamento lavori. Qualora non siano previsti SAL, può essere esercitata l'opzione per il cosiddetto sconto in fattura, facendo riferimento alla data dell'effettivo pagamento, ferma restando la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati. Tale condizione sarà ovviamente verificata dall'Amministrazione finanziaria in sede di controllo. Giova, inoltre, ricordare che la mancata effettuazione degli interventi, al pari dell'eventuale assenza di altro requisito richiesto dalla norma, determinerà il recupero della detrazione indebitamente fruita - sia pure nella modalità alternativa dello sconto in fattura/cessione del credito d'imposta - pari al 90 per cento delle spese fatturate, maggiorato degli interessi e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. Il concorso nella violazione comporterà, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, altresì, la responsabilità in solido del fornitore, che ha applicato lo sconto, e dei cessionari, per il pagamento dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante e dei relativi interessi.

NOTIZIE DI SEGRETERIA:

La nostra associazione, visti i numerosi quesiti pervenuti, ha istituito un servizio di consulenza gratuita ai Soci per le problematiche assicurative.

Formulari contrattuali: ricordiamo a tutti i Soci che la nostra Associazione aggiorna costantemente i formulari dei vari modelli contrattuali che sono a disposizione dei Soci.

Attestato certificazione energetica: ricordiamo che dal 1° luglio 2009 l'**APE** va obbligatoriamente redatto in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione è quindi opportuno prestare attenzione al fatto che tali certificati non siano scaduti o in scadenza.

Confedilizia Notizie: chi volesse ricevere il mensile in forma elettronica invece che cartaceo è pregato di comunicarlo telefonicamente o via e-mail in segreteria.

Quota associativa anno 2022: La quota associativa per il 2022 rimarrà invariata e dovrà essere versata **entro il 31/01/2022** con l'allegato bollettino postale o tramite bonifico bancario - Credito Valtellinese - **IBAN IT38Q0521610901000000057790**

- per chi possiede una singola unità abitativa € 85,00=;
- per chi possiede due o più unità immobiliari abitative od immobili commerciali o è iscritto all'Associazione come Condominio o professionista: € 105,00=.

Chiusura ufficio festività natalizie: la segreteria rimarrà chiusa dal 23/12 al 31/12 compresi. Il giorno 7 gennaio l'ufficio sarà chiuso.

Orari di segreteria: dal lunedì al venerdì dalle ore 14,30 alle ore 18,00 e nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì anche dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

<u>ISTAT</u>	100%	75%
Agosto 2021	2,1%	1,575%
Settembre 2021	2,6%	1,950%
Ottobre 2021	3%	2,250%

Como, 06 dicembre 2021

E-mail: info@confediliziacomo.it - www.confediliziacomo.it