



Como-Via Diaz n. 91-Tel./fax 031-271900

CIRCOLARE CONFEDILIZIA GIUGNO 2022

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

VIDEOSORVEGLIANZA IN CONDOMINIO: DISCIPLINA CIVILISTICA E LIMITI PRIVACY

Ha appena preso avvio il periodo estivo e, con esso, si ripropone la vexata questio degli strumenti legittimamente utilizzabili per difendersi dai furti nelle abitazioni.

E' indubbio che la sorveglianza -di unità immobiliari facenti parti di un caseggiato e/o di spazi comuni - rappresenti un tema di particolare interesse per i condomini che, per contrastare il crescente fenomeno dei furti od altri reati nelle proprietà private, decidono di installare impianti di videosorveglianza.

Trattasi tuttavia di un tema che deve essere affrontato facendo riferimento a due distinte discipline: quella civilistica e quella sulla privacy (occorre infatti adottare precise regole che mitighino il rischio di porre in essere veri e propri abusi conseguenti all'estrema facilità con cui è possibile pubblicare contenuti multimediali su internet).

Da un punto di vista civilistico già è noto che con la legge di riforma del Condominio è stato introdotto nel codice civile l'art.1122-ter c.c. a norma del quale – ai fini dell'installazione di impianto di videosorveglianza - occorre il voto favorevole espresso dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea (presenti personalmente, ovvero per delega), portatori di almeno la metà del valore dell'edificio.

La Cassazione, tornata sul tema con la sentenza n. 14969 dell'11 maggio 2022, ha affermato che tale installazione non è suscettibile di utilizzazione separata, con la conseguenza che le relative spese andranno suddivise tra tutti i condòmini, compresi i dissenzienti, in base alle rispettive quote millesimali. E ciò in quanto, secondo la Cassazione, tale installazione non può considerarsi di per sé opera oggettivamente gravosa, né voluttuaria (rispondendo a precise esigenze di sicurezza), salvo - tuttavia - che siano forniti elementi concreti che inducano a ritenere il contrario, relativi alle particolari condizioni del caseggiato.

Come detto però occorre integrare quanto sopra con la normativa sulla privacy, ricavabile dal c.d. GDPR (Reg. UE 2016/679), dal Codice Privacy, oltre che dagli interventi dell'Autorità Garante e dalle

decisioni della Corte di Giustizia UE e dalle Linee guida 3/2019 (EDPB) sul trattamento dei dati personali (adottate in Italia dal gennaio 2020). In via meramente esemplificativa (essendo comunque imprescindibile una valutazione caso per caso), può affermarsi che la videosorveglianza è lecita solo se gli scopi perseguiti siano determinati ed espliciti (escludendosi finalità generiche od indeterminate), se sia preservata la c.d. “proporzionalità” del trattamento (e dunque se l’impiego delle telecamere in relazione agli scopi perseguiti costituisca l’unica soluzione possibile rispetto ad altre forme di tutela o ad altri dispositivi di sicurezza che si siano dimostrati inefficaci, o non siano applicabili al caso specifico) e sia garantita la c.d. “minimizzazione” dei dati raccolti, prestando particolare attenzione alle modalità di ripresa ed alla dislocazione delle telecamere.

I dati trattati devono in ogni caso essere pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità perseguite, escludendosi l’uso superfluo od eccessivo del sistema di videosorveglianza (ad esempio nel caso di rilevazione di dati in aree o attività che non sono soggette a concreti pericoli, o per le quali non ricorra una effettiva esigenza di deterrenza).

E’ inoltre di fondamentale importanza dare notizia a chi accede di essere oggetto di videosorveglianza. Detta informativa può essere fornita utilizzando un modello semplificato (che deve contenere, tra le altre informazioni, le indicazioni sul titolare del trattamento e sulla finalità perseguita). Essa deve tuttavia rinviare ad un testo completo, contenente tutti gli elementi di cui all’art. 13 del Regolamento (GDPR), indicando come e dove trovarlo.

E’ inoltre indispensabile che le telecamere siano segnalate con appositi cartelli e che le registrazioni vengano conservate per un periodo limitato. Le immagini registrate, infatti, non possono essere conservate più a lungo di quanto necessario per le finalità per le quali sono acquisite.

In ambito condominiale, secondo l’Autorità, è congruo ipotizzare un termine di conservazione delle immagini che non oltrepassi i 7 giorni.

STRUTTURE RICETTIVE: OBBLIGO DI DICHIARAZIONE PER IMPOSTA DI SOGGIORNO RISCOSSA NEGLI ANNI 2020 E 2021

E’ stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 12/05/2022, il Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze del 29/04/2022, che ha stabilito che i gestori delle attività ricettive – sia imprenditoriali che non imprenditoriali – ubicate in Comuni che hanno istituito l’imposta di soggiorno, debbono presentare entro il 30 giugno di ciascun anno la Dichiarazione contenente i dati dell’imposta di soggiorno relativa all’annualità precedente. Nello specifico, l’obbligo anzidetto riguarda i gestori delle strutture ricettive e, per le locazioni brevi (cioè: locazioni ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulate da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio dell’attività di impresa), i soggetti che incassano il canone o il corrispettivo, ovvero che intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi relativi.

La Dichiarazione relativa all'anno d'imposta 2020 deve essere presentata unitamente alla dichiarazione concernente l'anno d'imposta 2021, ed entro la medesima scadenza. Per il solo anno 2022, il Decreto Semplificazioni approvato lo scorso 15 giugno, ha posticipato la scadenza per l'adempimento dal 30 giugno al 30 settembre 2022: ne segue che vi saranno 3 mesi in più per comunicare i dati delle annualità 2020 e 2021.

La disposizione prevede che, in caso di omessa o infedele presentazione della Dichiarazione da parte del soggetto responsabile, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto.

Il modello deve essere compilato online sul portale dell'Agenzia delle Entrate, e successivamente presentato al Ministero delle Finanze, esclusivamente in via telematica, tramite i canali Entratel / Fisconline, direttamente dal gestore dell'attività ricettiva oppure per il tramite di intermediario delegato.

Il Decreto qui analizzato non incide né sulle modalità di presentazione della Dichiarazione mensile al Comune di ubicazione della struttura ricettiva, secondo le modalità disciplinate da ciascun Regolamento comunale, né sul versamento della relativa imposta di soggiorno che, quindi, si dovranno continuare ad eseguire nelle consuete modalità.

SUPERBONUS 110%: SCADENZA PER VILLETTE E CASE A SCHIERA

Si richiama la Vostra attenzione al fatto che, nell'ambito della proroga della scadenza delle agevolazioni fiscali legate agli interventi edilizi in ambito di Superbonus 110%, l'articolo 14 del Decreto Legge n. 50 del 17/05/2022 (Decreto Aiuti), non prevede una proroga generalizzata dal 30 giugno 2022 al 30 settembre 2022, ma concede solo alle "persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni" che effettuino interventi su unità immobiliari unifamiliari (villette) o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (cosiddette "case a schiera"), di beneficiare del Superbonus del 110%, in vigore per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022, "anche" per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell' "intervento complessivo" (in base ai lavori effettuati e indipendentemente dai pagamenti), nel cui computo "possono" (e, quindi, non "devono", come pareva dalla precedente versione della norma) essere compresi anche i lavori non agevolati con il Superbonus del 110%.

In altri termini, grazie alle modifiche introdotte dall'art. 14 del D.L. n. 50 del 17/05/2022, non è più necessario, ai fini del calcolo del 30% dell'intervento, fare riferimento all'ammontare complessivo di tutte le spese riferite all'intero intervento, sia agevolate con bonus fiscali, sia non agevolate.

Per ridurre il risultato del 30% da raggiungere entro il 30 settembre, quindi, è più conveniente non considerare né gli interventi agevolati con bonus diversi dal Superbonus del 110% (ad esempio, il bonus Ristrutturazione Edilizia), né gli interventi non agevolati, pur se inseriti nella relazione tecnica

descrittiva degli interventi da effettuare, allegata alla CILAS. Si pensi, ad esempio, al caso di un intervento di manutenzione ordinaria, non assorbita nell'intervento superiore, e che quindi non possiede i requisiti per beneficiare dei bonus edilizi.

BONUS EDILIZI: OBBLIGO DI APPLICAZIONE DEI CONTRATTI COLLETTIVI DEL SETTORE EDILE, NAZIONALE E TERRITORIALI

Al fine di assicurare una formazione adeguata in materia di salute e sicurezza, e di incrementare i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro, con riguardo ai lavori edili avviati successivamente al 27 maggio 2022, e con riferimento agli atti di affidamento stipulati a partire dalla medesima data, le detrazioni fiscali connesse ai lavori edilizi possono essere riconosciute solo se nell'atto di affidamento dell'incarico è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Il nuovo obbligo è stato inserito nella Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022 (Decreto Energia), e solamente in caso di "opere" (edili o non edili) di importo "complessivamente superiore ad € 70.000,00".

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19/E del 27/05/2022 ha precisato che il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, dev'essere altresì riportato nelle fatture emesse relative all'esecuzione dei lavori. La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori, peraltro, non comporta il mancato riconoscimento dei benefici fiscali, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e se, in sede di richiesta del visto di conformità, l'impresa esecutrice degli interventi rilasci una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale attesti il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura medesima.

Giacché l'omessa indicazione nell'atto di affidamento determina, in capo al committente dei lavori, il mancato riconoscimento dei benefici fiscali, quindi, è un suo onere il richiederne l'inserimento.

Questo nuovo adempimento è obbligatorio ai fini della detrazione fiscale connessa ai seguenti bonus edilizi:

- a) Bonus Ristrutturazione edilizia,
- b) Ecobonus ordinario,
- c) Sisma bonus ordinario,
- d) Superbonus 110%,
- e) Supersismabonus 110%.

I contratti edili interessati al nuovo adempimento sono i contratti collettivi di lavoro riferiti al settore edile identificati con i seguenti codici assegnati dal Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro (CNEL):

- F012,
- F015,
- F018.

AVVISO DI CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea annuale dei Soci dell'Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **venerdì 08 luglio 2022** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **SALA RECCHI – Via Lambertenghi n. 41, Como**, 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 2021 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo al 2022;
- 5) Elezioni Consiglio Direttivo e Revisori dei Conti effettivi e supplenti – triennio: 2022/2024.
- 6) Varie ed eventuali.

Dopo l'Assemblea i soci saranno graditi ospiti per un aperitivo.

NOTIZIE DI SEGRETERIA

Nuove coordinate bancarie: Associazione della Proprietà Edilizia - Crédit Agricole – Como -
IBAN: IT32G0623010996000046769448

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

Chiusura ufficio: l'Associazione Proprietà Edilizia rimarrà chiusa per ferie dal 05 al 31 agosto 2022.

ISTAT	100%	75%
marzo 2022	6,4%	4,800%
aprile 2022	5,8%	4,350%
maggio 2022	6,8%	5,100%

Como, 20 giugno 2022