

CIRCOLARE CONFEDILIZIA DICEMBRE 2023

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

TASSABILITA' DELLA CLAUSOLA PENALE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'art. 1382 del Codice Civile precisa che la clausola penale è quella inserita in un accordo principale e ha la funzione di determinare preventivamente la prestazione che una parte dovrà eseguire in caso di suo inadempimento o ritardo nell'esecuzione dell'accordo principale.

Quindi, se due parti stipulano un contratto di locazione possono stabilire, ad esempio, che in caso di ritardo nel pagamento del canone, il conduttore dovrà versare al locatore una penale per ogni giorno di ritardo (penale per il ritardo); oppure, in caso di mancato pagamento del canone con conseguente risoluzione del contratto, il conduttore versi al locatore la somma a titolo di penale (penale per l'inadempimento).

La conseguenza di tale pattuizione è che in caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione del contratto principale (il contratto di locazione), grazie alla clausola penale - che è un patto accessorio del contratto di locazione - il locatore non dovrà provare l'entità del danno subito a causa dell'inadempimento o del ritardo del conduttore, potendo chiedere subito al giudice la condanna del conduttore al pagamento dell'importo della penale già pattuita contrattualmente.

La tassabilità o meno della clausola penale inserita in un contratto di locazione è stata oggetto di acceso dibattito giurisprudenziale.

Segnaliamo sul punto l'importante sentenza della Corte di Cassazione - la n. 30983 del 7.11.2023 - che ha accolto la tesi favorevole al locatore stabilendo che la clausola penale non è tassabile in via autonoma. La Corte di Cassazione ha dunque respinto il ricorso dell'Amministrazione finanziaria che invece sosteneva la necessità del pagamento di un'imposta di registro suppletiva in presenza di una clausola penale tra le pattuizioni del contratto di locazione.

Nell'occasione la Cassazione ha pronunciato il seguente principio di diritto: *“Ai fini di cui all'art. 21 D.P.R. 131/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata”* riconoscendo così l'assenza di autonomia della clausola penale rispetto al contratto di locazione nel suo complesso.

DEFINIZIONE DI DECORO ARCHITETTONICO E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La recente ordinanza della Corte di Cassazione n. 28908 del 18.10.2023 ha statuito che *“le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico*

originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condòmini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condòmini – possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo all'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà”.

Ne consegue che il regolamento di condominio potrà legittimamente dare una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 del Codice Civile del concetto di “decoro architettonico”, estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre *“la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva”.*

In materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma *“è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità”.*

USUCAPIONE DI BENE IN COMPROPRIETA' TRA PIU' SOGGETTI

Con la recentissima ordinanza n. 30765/2023 la Corte di Cassazione torna a pronunciarsi in materia di usucapione con particolare riferimento all'ipotesi in cui la domanda abbia ad oggetto una porzione di bene indiviso, in comproprietà tra più soggetti.

Richiamando un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, la Corte rammenta che il comproprietario in possesso del bene comune può usucapire la quota degli altri comunisti, occorrendo tuttavia che estenda il possesso sul bene per intero in modo esclusivo, dimostrando di averlo posseduto *uti dominus* (ovvero come se ne fosse l'unico proprietario) e non più *uti condominus* (come se fosse semplicemente comproprietario).

La Corte aggiunge inoltre che, in tema di compossesso, il godimento esclusivo del bene comune da parte di uno dei compossessori non legittima di per sé l'esercizio del possesso finalizzato all'usucapione, potendosi interpretare come la conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte degli altri contitolari.

Ai fini dell'usucapione occorre quindi la manifestazione del dominio esclusivo sul bene in comproprietà da parte dell'interessato, attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, con onere della relativa prova a suo carico.

CONFEDILIZIA AFFIANCA FONDAZIONE SCALABRINI NEI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE

Confedilizia sta collaborando con Fondazione Scalabrini per realizzare un progetto finanziato dalla Regione Lombardia che ha quale scopo quello di agevolare famiglie fragili che incontrano difficoltà nella ricerca di un'abitazione.

Fondazione Scalabrini Onlus, operativa sul territorio comasco dal 2004, si occupa di famiglie con bambini che non hanno le caratteristiche per accedere alle case popolari, ma al contempo non hanno le disponibilità economiche per comprare o affittare una casa. Come si evince dalle storie raccontate sul sito della Fondazione (<https://www.fondazione Scalabrini.it/storie>), si tratta spesso di famiglie giovani (o con figli giovani) impegnate in percorsi di autonomia.

Fondazione Scalabrini supporta queste famiglie offrendo loro un'abitazione di proprietà o in gestione della Fondazione. L'ospitalità non è gratuita, ma viene concordato un canone rapportato alle possibilità economiche della famiglia con un tempo prefissato non superiore a 18 mesi. In questo lasso temporale la famiglia si impegna, con l'aiuto della Fondazione, a creare le condizioni per poter accedere all'edilizia privata.

Il Progetto che vede impegnata Confedilizia con la Fondazione Scalabrini prevede l'individuazione di una serie di "comportamenti virtuosi" (puntuale pagamento del canone, rispetto delle regole condominiali, esecuzione della manutenzione ordinaria dell'immobile, pagamento puntuale delle utenze e delle spese condominiali) sulla base dei quali le famiglie potranno essere valutate. Quelle che riusciranno a raggiungere una valutazione positiva, oltre ad ottenere un premio in denaro finanziato dalla Regione Lombardia da utilizzare per la loro nuova casa, una volta terminata l'ospitalità, otterranno una certificazione rilasciata da Fondazione Scalabrini unitamente a Confedilizia volta ad attestare la loro affidabilità quali inquilini, da utilizzare come ulteriore garanzia di credibilità per poter accedere al mercato dell'edilizia privata.

Il fine ultimo del progetto è quello di responsabilizzare le famiglie coinvolte, rendendole consapevoli dell'importanza di adottare e mantenere nel tempo comportamenti virtuosi nella conduzione dell'immobile e nel rapporto con il proprietario di casa.

Confedilizia ha deciso di dare il proprio supporto alla Fondazione Scalabrini nella convinzione che questa iniziativa possa essere uno valido strumento per affrontare l'emergenza abitativa che in questi ultimi anni rappresenta un fenomeno endemico sul nostro territorio.

Si riepilogano di seguito le agevolazioni fiscali per il settore immobiliare che erano state introdotte ab origine come misure temporanee e che scadranno al 31 dicembre 2023.

Superbonus per le ville unifamiliari:

- al 31/12/2023 scade la possibilità di sostenere gli oneri, e detrarre le relative spese al 110%, per coloro che entro il 30/09/2022 avevano raggiunto almeno il 30% di SAL;
- al 31/12/2023 spira il Superbonus al 90% (introdotto solo per il 2023) riservato ai proprietari con un reddito di riferimento entro € 15.000.

Superbonus per i condomini:

- Il Superbonus per i condomini e gli edifici da 2 a 4 unità di un solo proprietario è previsto sino al 31/12/2025, ma con detrazione fiscale delle spese ridotta dall'attuale 110% o 90% (a seconda della "prenotazione", con la data di presentazione della CILAS) al 70% nell'anno 2024 e al 65% nel 2025.

Bonus mobili:

- Dal 1° gennaio 2024 il plafond massimo di spesa su cui calcolare la detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici scenderà dagli attuali € 8.000 a € 5.000.

Non si può escludere, peraltro, che, con la conversione del Decreto Anticipi (D.L. n. 145/2023), oppure con l'approvazione della Legge di Bilancio per l'anno 2024, vengano approvate delle proroghe alle misure attualmente in vigore sino al 31/12/2023, determinandone le specifiche condizioni.

NOTIZIE DI SEGRETERIA:

Quota associativa anno 2024: l'Assemblea annuale Soci tenutasi il 30 giugno 2023 ha approvato con delibera di aumentare la quota associativa da € 85,00= ad € **90,00=** per i soci proprietari di un'unica unità immobiliare e da € 105,00= ad € **110,00=** per i soci proprietari di più unità immobiliari, nonché di aumentare l'importo da € 5,00= ad € **20,00=** per i diritti di segreteria in fase di prima iscrizione. La quota dovrà essere versata entro il 31/01/2024 con l'allegato bollettino postale o tramite bonifico bancario al Crédit Agricole IBAN **IT32G0623010996000046769448**

per chi possiede una singola abitativa € 90,00=;

per chi possiede due o più unità abitative od immobili commerciali o è iscritto all'Associazione come Condominio o come professionista: €. 110,00=.

Chiusura ufficio festività natalizie: la segreteria resterà chiusa dal 23 dicembre all'8 gennaio 2024.

ISTAT	100%	75%
Agosto 2023	5,2%	3,900%
Settembre 2023	5,1%	3,825%
Ottobre 2023	1,7%	1,275%

Carissimi Soci,

in vista della fine dell'anno, a nome dell'intero Consiglio, porgo a tutti Voi ed alle Vostre famiglie i migliori auguri di buon Natale e buone feste, ringraziandoVi per il sostegno che avete dato a difesa della tutela della casa, della proprietà, del risparmio, della libertà, che sono le nostre bandiere.

Como, 11 dicembre 2023

Il Presidente
Avv. Claudio Bocchietti