



ASPPI

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

NAZIONALE

Newsletter di aggiornamento

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

24ORE
PROFESSIONALE



NEWSLETTER
ASPPI - febbraio 2025 - n. 13



ASPPI

LEGGE DI BILANCIO

Dalla Manovra di bilancio un drastico ridimensionamento delle politiche di riqualificazione immobiliare e nessun segnale per il rilancio del mercato dell'affitto

a cura di Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI

3

BONUS EDILIZI

Superbonus con sconto in fattura: può proseguire solo con tempi giusti

a cura di Ufficio Stampa ASPPI

4

MERCATO IMMOBILIARE

Sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare effettuato dalla Banca d'Italia per il quarto trimestre 2024

a cura di Ufficio Studi ASPPI

6

EMERGENZA ABITATIVA

TORINO: quando la proprietà privata è chiamata a risolvere l'emergenza abitativa, quali sono le proposte concrete per l'abitare?

a cura di Maria Grazia Marturano, Presidente ASPPI Torino.

8

POLITICHE ABITATIVE

Rilanciare la locazione di lunga durata si può

a cura di Alfredo Zagatti, Presidente ASPPI

10

LOCAZIONI COMMERCIALI

Idee per una riforma delle locazioni commerciali

estratto dall'intervento del Presidente Nazionale dell'ASPPI al Convegno su Riforma dei Contratti ad uso non abitativo (Roma, 9 /12/2024)

11

24 ORE Professionale

CONDOMINIO

Crediti condominiali e prescrizione: ad ognuno la sua scadenza

a cura di Adriana Nicoletti

14

EFFICIENZA ENERGETICA

L'installazione dei pannelli fotovoltaici sui balconi di proprietà dei condòmini

a cura di Fulvio Pironti

17

IMMOBILI

Le spese nei complessi turistici alberghieri non si ripartiscono secondo le regole condominiali

a cura di Fulvio Pironti

21

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Annulabile l'assemblea condominiale convocata tramite chat del gruppo Whatsapp

a cura di Fulvio Pironti

23

ASSEMBLEE IN VIDEOCONFERENZA

Per l'assemblea da remoto occhio alla scelta della piattaforma e alla registrazione

a cura di Carlo Pikler

25

LOCAZIONI

La rimozione delle key-box irregolari tra sanzioni e responsabilità per condòmini e strutture ricettive

a cura di Giuseppe Donato Nuzzo

28

FISCO

Bonus edilizi, cosa cambia dal 2025 per detrazioni e incentivi

a cura di Luca De Stefani

32

24 ORE PROFESSIONALE



Numero: MARZO 2025

Chiuso in redazione

3 marzo 2025



LEGGI DI BILANCIO

Dalla Manovra di bilancio un drastico ridimensionamento delle politiche di riqualificazione immobiliare e nessun segnale per il rilancio del mercato dell'affitto

a cura di Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI

La manovra contiene un drastico taglio delle detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione edilizia reso ancor più gravoso e complicato dai nuovi limiti di reddito pre-

visivi per l'applicazione di tutte le detrazioni.

Se si considera la gamma di incentivi previsti prima dell'entrata in vigore del superbonus e li si paragona con quelli previsti oggi dalla manovra il passo indietro è vistoso: se, prima, la detrazione per ristrutturare casa era del 50% e si arrivava ad incentivi fino all'85% per efficientemente energetico e opere antisismiche domani si avrà un appiattimento e una riduzione di tutte le misure al 36% per le abitazioni principali e al 30% per tutte le altre (percentuali elevate rispettivamente al 50 e al 36% per il solo 2025). È evidente che questo comporterà l'interruzione di quel processo virtuoso durato più di 25 anni che ha comportato una forte spinta all' ammodernamento e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare e che era si era affermato grazie ad un vasto sostegno delle forze politiche e di Governi anche di opposto orientamento. In particolare saranno penalizzati i lavori più impegnativi, gli investimenti nei condomini e quelli per efficienza energetica e miglioramento antisismico.

Se si arretra su questo fronte, come si potranno credibilmente rispettare gli obiettivi della

Dalla Manovra di bilancio un drastico ridimensionamento delle politiche di riqualificazione immobiliare e nessun segnale per il rilancio del mercato dell'affitto.

incentivi, tali obiettivi diventano del tutto irrealistici a meno che non si intenda porre in capo ai proprietari di immobili un obbligo ad investire a totale carico loro, cosa alla quale ci opporremo fermamente.

L'altro buco nero della manovra riguarda il sostegno del mercato dell'affitto: al di là di affermazioni generiche a proposito del rilancio dell'edilizia pubblica e sociale (non sostenute da relative risorse finanziarie) quel che emerge è altro: zero finanziamenti (per il terzo anno consecutivo) per il fondo sociale; un modesto rifinanziamento del fondo per la morosità incolpevole; zero misure per estendere a tutto il territorio nazionale i contratti a canone concordato (e per incentivarli ulteriormente); zero politiche per incentivare la immissione sul mercato di immobili da adibire alla locazione per famiglie; zero misure per estendere ai contratti commerciali la cedolare secca.

Una manovra penalizzante quindi: per i proprietari di immobili e per il mercato dell'affitto, che ci porta indietro di anni.

Direttiva Europea in materia di case green, che prevede al contrario un forte impegno sul piano degli incentivi? E' del tutto evidente come, senza una politica di adeguati

BONUS EDILIZI

Superbonus con sconto in fattura: può proseguire solo con tempi giusti

a cura di
Ufficio Stampa ASPPI

Il condominio che ha affidato i lavori a un'impresa *general contractor*, che a sua volta si è avvalsa di appaltatori, può continuare a esercitare l'opzione per lo sconto in fattura per ulteriori interventi che danno diritto al

Superbonus se il *general contractor*, alla data del 30 marzo 2024, ha pagato ai subappaltatori una parte dei lavori edili effettuati, seppure non abbia, entro la medesima data, emesso fattura nei confronti del condominio committente.

È la conclusione raggiunta dall'Agenzia delle entrate nella **risposta n. 26 del 12 febbraio 2025**, con la quale ha fornito un chiarimento sull'applicazione delle deroga al generale divieto all'esercizio delle opzioni per la fruizione con modalità alternative alla detrazione (sconto in fattura o cessione del credito corrispondente alle detrazioni) operato dal DI n. 11/2023 ("decreto Cessioni") come rivisto dal più recente DI n. 39/2024 emanato lo scorso anno.

Nel caso specifico, il condominio ha deciso, tramite un'assemblea straordinaria tenutasi nel 2022, di effettuare lavori per i quali intende usufruire delle detrazioni del Superbonus, affidando gli interventi a un *general contractor* interessato ad applicare lo sconto in fattura. Dopo aver presentato la Cilas il 25 novembre 2022, il condominio ha dovuto cambiare il *general contractor* e ha fissato l'inizio dei lavori per il 6 novembre 2023. Inoltre, il condominio intende utilizzare il Superbonus con una detrazione del 70% per le spese del 2024, rientrando nelle deroghe previste dal decreto Cessioni. Il condominio chiede se può continuare a utiliz-

Le norme più recenti hanno posto il divieto all'esercizio delle opzioni alternative alla detrazione, tuttavia, hanno previsto specifiche deroghe, applicabili solo al verificarsi di determinate condizioni

Un importante chiarimento dell'Agenzia delle Entrate

zare lo sconto in fattura anche dopo l'entrata in vigore del decreto-legge n. 39/2024, nonostante non ci siano fatture dirette tra il *general contractor* e il condominio al 30 marzo 2024.

Il DI n. 39/2024, osserva l'Agenzia, ha introdotto significative modifiche riguardanti l'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito d'imposta, regolate dall'articolo 121 del DI n. 34/2020 (il decreto Rilancio). Queste modifiche si inseriscono in un contesto normativo già complesso, che ha visto l'introduzione di divieti e deroghe nel corso degli ultimi anni.

Uno sguardo alle norme e alla prassi nel tempo

Il decreto Cessioni (DI n. 11/2023), in particolare, all'articolo 2, comma 1, ha stabilito, a partire dal 17 febbraio 2023, un divieto all'esercizio delle opzioni alternative alla detrazione, come lo sconto in fattura o la cessione del credito. Tuttavia, i commi successivi hanno previsto specifiche deroghe a tale divieto, applicabili solo al verificarsi di determinate condizioni. Nel dettaglio, al comma 2, ha previsto che il divieto non si applica per le spese sostenute per interventi che beneficiano del Superbonus (articolo 119 del decreto Rilancio) e per altre detrazioni specifiche. Inoltre, al comma 2, lettera b), ha stabilito che il divieto non opera se, prima del 17 febbraio 2023, è stata adottata una delibera assembleare da parte dei condomini e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila).

L'articolo 1 del decreto-legge n. 39/2024 ha ulteriormente rimodulato l'ambito di applicazione delle deroghe previste dal decreto Cessioni. In particolare, al comma 5 stabilisce che le disposizioni di cui all'articolo 2, commi 2 e 3, non si applicano agli interventi per i quali, alla data di entrata in vigore del decreto, non è stata sostenuta alcuna spesa documentata da fattura per lavori già effettuati.

Tale modifica ha l'obiettivo di garantire che solo coloro i quali hanno effettivamente sostenuto spese documentate per lavori già effettuati possano continuare a esercitare le opzioni di sconto in fattura o cessione del credito.

Le deroghe al divieto di esercizio delle opzioni continuano a operare solo se, entro il 30 marzo 2024, sono stati effettuati lavori e sono state sostenute le relative spese. È importante notare che la locuzione "lavori già effettuati" si riferisce esclusivamente a interventi edilizi, escludendo spese professionali, oneri di urbanizzazione e altre spese preparatorie.

Nel caso di sconto in fattura, se lo sconto è "integrale", si fa riferimento alla data di emissione della fattura. Se lo sconto è "parziale", si considera la data di pagamento dell'importo residuo. Inoltre, l'Agenzia ricorda che, nell'ipotesi di pagamento tramite bonifico, secondo la risposta n. 137/2024, la spesa si considera sostenuta nel momento in cui viene dato l'ordine di pagamento alla banca. Pertanto, non è rilevante il momento in cui avviene l'effettivo addebito sul conto corrente del committente.

Per quanto riguarda i lavori già effettuati e le tempistiche, invece, precisa che per esercitare l'opzione di sconto in fattura, è necessario che il pagamento avvenga entro il 30 marzo 2024 e si riferisca a "lavori già effettuati". Questa condizione soddisfa il requisito per le spese soste-

nute successivamente a tale data riguardanti gli interventi indicati nella Cilas, o nel titolo abilitativo richiesto.

La condizione di "lavori già effettuati" è soddisfatta se il pagamento, documentato da fattura, è effettuato entro il 30 marzo 2024 e si riferisce alla realizzazione, anche parziale, dei lavori. Inoltre, è possibile che la spesa sia sostenuta da un soggetto diverso dal committente finale, purché documentata adeguatamente. Ne consegue che l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito può essere esercitata anche dal committente che si avvale di un appaltatore (ad esempio, di un contraente generale) il quale, nonostante abbia pagato alla data del 30 marzo 2024 ai subappaltatori una parte dei lavori effettuati, non abbia entro tale data emesso fattura nei confronti del committente in relazione ai medesimi lavori. Anche in tale ipotesi, precisa l'Agenzia, i pagamenti devono riferirsi a "lavori già effettuati".

Quando più interventi sono compresi nello stesso titolo abilitativo, la condizione è soddisfatta se le spese pagate si riferiscono anche a solo uno degli interventi. Resta fondamentale che il legame tra il pagamento e il committente, beneficiario finale dell'agevolazione, sia debitamente documentato.

Conclusione

In sintesi, il condominio può continuare a esercitare l'opzione per lo sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio per ulteriori interventi che danno diritto al Superbonus, sempre a condizione che i requisiti dettati dalle norme siano rispettati. Soprattutto prestando attenzione alle tempistiche e alla documentazione necessaria per garantire la corretta applicazione delle normative vigenti.

MERCATO IMMOBILIARE

Sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare effettuato dalla Banca d'Italia per il quarto trimestre 2024

a cura di
Ufficio Studi ASPPI

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari nel III trimestre 2024 sono aumentati i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni e si è ridotta la quota di operatori che ne riportano una riduzione. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso ai minimi storici e i tempi di vendita sono rimasti molto contenuti. La domanda di abitazioni si è mantenuta debole, ma sono emersi segnali di ripresa: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono significativamente migliorati rispetto al trimestre corrispondente dello scorso anno. Per contro, l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023 e la quota di operatori che segnalano la difficoltà degli acquirenti nell'ottenere un mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è nuovamente ridotta.

Gli agenti hanno continuato a riportare attese di una crescita dei canoni di locazione, seppure in presenza di prime indicazioni di un rallentamento. Nel complesso, alla riduzione dell'offerta di abitazioni da locare si affianca una domanda ancora robusta.

Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, con riferimento sia al trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia a un orizzonte biennale, sono significativamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Il saldo relativo alle prospettive sull'an-

I principali risultati e le sottolineature dei dati più significativi

damento dei prezzi nel trimestre in corso è aumentato soprattutto per via della riduzione della quota di operatori

che si attende una diminuzione dei prezzi.

Nel III trimestre del 2024 la quota di operatori che segnalano una stabilità dei prezzi delle abitazioni è cresciuta al 72 per cento (dal 67) mentre quella che riporta una diminuzione delle quotazioni rispetto a tre mesi prima è scesa al 15 per cento (da 22; tavola e fig. 1), in misura più marcata nelle aree del Centro-Sud. La quota di operatori che riportano un incremento dei prezzi è rimasta stabile (al 12 per cento).

Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso al 7,8 per cento, il valore più basso registrato dall'inizio della rilevazione. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è rimasto invariato, a 5,7 mesi, appena al di sopra di quello minimo dall'inizio dell'indagine registrato all'inizio del 2023.

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è aumentata rispetto al III trimestre del 2023 (all'82,4 per cento; tavola), attestandosi sui livelli medi del terzo trimestre nel periodo post-pandemico. Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento delle transazioni intermedie rispetto a un anno prima e quelle che invece ne riscontrano una riduzione è rimasto negativo, ma in lieve miglioramento nel confronto con il trimestre precedente (-22 punti percentuali da -24).

La quota di operatori che ha intermediato esclusivamente abitazioni preesistenti si è conferma-

ta ampiamente maggioritaria e pressoché invariata rispetto a tre mesi prima (all'83 per cento). I saldi fra le percentuali di agenti che riscontrano un incremento e una riduzione degli incarichi da evadere e dei nuovi incarichi a vendere sono rimasti stazionari rispetto al III trimestre dello scorso anno (rispettivamente a -25 e -34 punti percentuali; fig. 3); restano su valori bassi nel confronto storico. Il saldo tra i giudizi di aumento e di calo del numero dei potenziali acquirenti si è confermato negativo ma è migliorato sia nel confronto con il trimestre precedente (-22 punti percentuali, da -24) sia, in misura maggiore, rispetto a un anno prima, quando aveva toccato il minimo della serie storica (-40 punti) se si esclude il trimestre di lockdown. I segnali di miglioramento della domanda sono stati più forti nelle regioni del Centro-Sud.

In linea con le passate rilevazioni, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono state il valore delle offerte giudicato troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto ritenuto troppo elevato dai potenziali acquirenti. Si è nuovamente ridotta la quota di operatori che segnalano, tra le cause prevalenti, la difficoltà da parte degli acquirenti di ottenere un mutuo (al 20 per cento, da 23 nel trimestre precedente e da 34 nel III trimestre dello scorso anno).

Si è ridotta la quota di agenti che riportano una diminuzione dei prezzi e sono aumentati i giudizi di stabilità

Lo sconto medio sui prezzi ha raggiunto i minimi storici; i tempi di vendita sono rimasti molto contenuti

La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è aumentata

Si sono riscontrati segnali di miglioramento della domanda, mentre l'offerta è rimasta stabile. Le difficoltà di ottenere un mutuo si sono attenuate...

Coerentemente con le minori difficoltà di accesso ai prestiti per i compratori, la percentuale di acquisti finanziati con un mutuo è cresciuta sia rispetto alla precedente rilevazione (64 per cento da 61; tavola) sia rispetto all'anno precedente; resta tuttavia su valori bassi nel confronto storico. Il rapporto medio tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è risultato in lieve aumento (78 per cento da 77; fig. 5). **Secondo gli agenti, le norme contenute nel decreto "Salva-casa", convertito in legge lo scorso luglio e volto a ridurre l'onere buro-**

cratico connesso agli interventi edilizi di minore portata, avrebbero un effetto soprattutto sull'offerta di abitazioni (con un saldo positivo di 16 punti percentuali), piuttosto che sulla domanda (10 punti); per il 22 per cento degli operatori l'effetto complessivo sui prezzi sarebbe al rialzo, per il 6 per cento al ribasso.

La quota di agenti che hanno riscontrato un aumento dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente è salita di 2 punti percentuali rispetto alla passata rilevazione (al 51 per cento), confermandosi su livelli storicamente molto elevati. Il 35 per cento delle agenzie ha previsto un aumento dei canoni nel trimestre in corso, il 7 per cento una riduzione. Il saldo fra queste due quote, ancora consistente, è tuttavia il più basso dalla fine del 2022; i valori maggiori si sono registrati nel Centro Italia, dove il saldo è aumentato. Secondo il 40 per cento degli agenti (la quota è invariata rispetto alla rilevazione precedente), il rialzo dei canoni è dovuto principalmente alla minore offerta, che si associa alla preferenza dei proprietari per gli affitti brevi, in misura più marcata nel Centro e nel Sud del Paese. Fra le motivazioni della maggiore domanda, indicata nel complesso dal 24 per cento delle agenzie, le difficoltà di alcune categorie di compratori ad acquistare immobili sono risultate meno rilevanti rispetto ai trimestri precedenti. Lo sconto medio sui canoni di locazione richiesti si è mantenuto vicino ai minimi storici, al 2,2 per cento. La percentuale di operatori che segnalano un calo degli incarichi a locare si è attestata al 42 per cento, mentre il 9 ne ha indicato un aumento: il saldo negativo si è mantenuto stabile rispetto allo scorso trimestre.

Le aspettative degli agenti per il trimestre in corso e per i prossimi due anni, riferite sia al proprio mercato di riferimento (fig. 4) sia a quello nazionale (tavola), sono nettamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023 e sono anche migliorate rispetto alla scorsa rilevazione. Il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso è aumentato rispetto a tre mesi prima (a -12 punti percentuali da -18), grazie all'aumento della quota di operatori con aspettative di rialzo delle quotazioni e alla riduzione della percentuale di quelli con aspettative.

EMERGENZA ABITATIVA

TORINO: quando la proprietà privata è chiamata a risolvere l'emergenza abitativa, quali sono le proposte concrete per l'abitare?

a cura di

Maria Grazia Marturano, Presidente ASPPI Torino.

TORINO: quando la proprietà privata è chiamata a risolvere l'emergenza abitativa, quali sono le proposte concrete per l'abitare?

La Città di Torino sta assistendo negli ultimi mesi a proposte per risolvere l'emergenza abitativa che riscontrano da parte della Associazione ASPPI, insieme alle altre organizzazioni sindacali della proprietà immobiliare torinesi un fermo e deciso **NO** contestando pubblicamente con un comunicato congiunto pubblicato su La Stampa il 09/11/2024 le soluzioni di cui alla proposta di deliberazione di iniziativa popolare "Nuove tutele per il diritto alla casa - censimento e restituzione alla città di alloggi in stato di non uso" presentata il 06/11/2024 al Comune di Torino e lanciata con la campagna "Vuoti a rendere" che chiede di:

1. CENSIRE LE CASE IN STATO DI ABBANDONO INGIUSTIFICATO da almeno 2 anni presenti nel territorio comunale.
2. DIFFIDARE I PROPRIETARI ASSENTEISTI Enti pubblici e grandi proprietari privati (persone fisiche ed enti con più di 5 alloggi nel territorio comunale) e, in prospettiva, anche di piccoli proprietari.
3. PROMUOVERE L'USO SOCIALE DELLE CASE VUOTE.
4. SANZIONARE I GRANDI PROPRIETARI.
5. RICORRERE ALL'ISTITUTO DELLA REQUISIZIONE per far fronte a situazioni di emergenza abitativa.

I proprietari sono accusati ingiustamente di lasciare gli alloggi vuoti e ad ulteriore riprova

si pensi ai costi che produce un alloggio non occupato quali Imu, Tari, condominio, eventuali utenze, che per un alloggio medio-piccolo possono stimarsi in non inferiori Euro 3.000,00 annui.

Qual è la convenienza nel decidere di tenere un alloggio vuoto?

Pensare di spaventare i proprietari con slogan preconfezionati sulla requisizione, oltre ad essere facilmente contestabile in quanto ampiamente ribadito che si tratta di un'iniziativa incostituzionale, ha come unica conseguenza l'incentivare a ritirare dal mercato le case in affitto o a venderle (non il contrario).

La proprietà privata ha già contribuito molto, le entrate più importanti del Comune sono quelle che arrivano dalla proprietà immobiliare privata che durante il periodo del Covid è stata gravemente danneggiata dal blocco sfratti, emergenza di cui i proprietari immobiliari a titolo assolutamente gratuito si sono fatti carico senza che il Comune o le Istituzioni pubbliche siano venute loro incontro.

Il giorno 03/12/2024 ASPPI Torino è stata ascoltata in audizione insieme alle altre associazioni dalla II Commissione Permanente del Consiglio Regionale per manifestare il parere contrario alla proposta di deliberazione di iniziativa popolare e per rappresentare i diritti dei proprietari di casa ed il 09/12/2024 era presente all'incontro con l'assessore alle politiche abitative Jacopo Rosatelli per convocare al più

presto un tavolo per sviluppare le proposte condivise dalle stesse associazioni per affrontare insieme l'emergenza abitativa, richiesta ancora in attesa di concretizzarsi, nonostante siano passati più di due mesi. Non vogliamo rassicurazioni dal Comune ma essere convocati in tempi brevi, vista l'importanza del tema, al fine di poter fornire un contributo fattivo in merito al tema dell'abitare a Torino.

ASPPI è consapevole dell'emergenza abitativa in essere a danno delle fasce deboli ma che questa vada affrontata con un adeguato intervento pubblico nelle politiche abitative che coinvolga anche le associazioni rappresentative della proprietà immobiliare, come più volte richiesto.

La proposta di deliberazione ha indubbiamente accentuato l'attenzione sul problema che coinvolge la fascia di popolazione che non ha accesso alla casa, ha evidenziato ulteriormente che le strategie normative e le politiche economico-sociali italiane non diano le adeguate risposte per garantire la tutela e la promozione di un effettivo diritto a un'abitazione e che il numero di abitazioni di Edilizia Residenziale Pubblica italiana non soddisfa il numero di richieste della popolazione.

La modifica dal 01/01/2025 dell'aliquota di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica che ha determinato le seguenti fasce:

- 50% per le spese sostenute nel 2025 relative all'abitazione principale
- 36% per le spese sostenute nel 2025 per immobili diversi dall'abitazione principale
- 36% per le spese sostenute nel 2026 e 2027 per l'abitazione principale

- 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027 per immobili diversi dall'abitazione principale
- rende sempre più difficile la manutenzione degli immobili da parte dei proprietari immobiliari.

Riteniamo che più che stabilire misure fiscali, come la maggiorazione dell'IMU e/o della TARI, volte a penalizzare lo stato di ingiustificato inutilizzo degli immobili, o la possibilità di ricorso alla requisizione di immobili, come richiama la proposta di deliberazione di iniziativa popolare, le istituzioni coinvolgano le associazioni che rappresentano la proprietà immobiliare nei tavoli di discussione competenti, creando una collaborazione, lo studio di strumenti per incentivare la locazione ed un serio punto di incontro e fiducia tra i principali attori della locazione; i proprietari e gli inquilini.

Mentre la delibera segue il suo iter in Comune, è in programma per il mese di Marzo 2025 l'audizione da noi richiesta nell'ambito della IV commissione che si svolgerà presso il Palazzo Civico di Torino; in quell'occasione esprimeremo le ragioni dei proprietari di casa, che da sempre hanno avuto un ruolo importante e fondamentale nella crescita virtuosa del Comune e per presentare alcune proposte per risolvere il problema dell'abitare a Torino, sempre nella tutela della proprietà immobiliare.

La sede ASPPI TORINO è a disposizione per raccogliere le istanze dei proprietari da presentare nell'incontro in Comune:
tel. 011/58.18.094
asppitorino@asppi.it

POLITICHE ABITATIVE

Rilanciare la locazione di lunga durata si può

a cura di
Alfredo Zagatti, Presidente ASPPI

Colpisce la totale assenza di iniziative del Governo volte ad affrontare i temi del mercato della locazione e del disagio abitativo che, soprattutto nelle maggiori città (ma non solo) raggiungono livelli allarmanti.

Il rischio è che questa assenza dia forza ad iniziative demagogiche che mirano a penalizzare i proprietari di immobili (ne abbiamo esempi in grandi città del nord); o a posizioni che individuano nel diffondersi degli affitti brevi l'unica causa delle difficoltà del mercato dell'affitto di lunga durata.

In verità le cause sono più complesse: la "disaffezione" di una parte di proprietari per l'affitto di lunga durata è motivata da una realtà che tutti conoscono (anche coloro che fingono di ignorarla) : il riscio diffusissimo di morosità (tanto più presente quanto più è assente una seria politica di sostegno ai redditi degli inquilini in stato di reale necessità); le lungaggini costosissime dei rilasci per morosità; la scarsa redditività dell'affitto in relazione alla crescita dei costi delle manutenzioni e soprattutto del carico fiscale di natura patrimoniale (IMU)

Di fronte a ciò è bene ribadire alcune ovvietà che spesso si finge di dimenticare:

Primo: l'affitto è un'attività di mercato. Acquistare un immobile da destinare all'affitto è una delle varie forme di investimento che può essere realizzata sulla base di una reale convenienza. Posto che l'affitto ha anche un valore sociale è interesse di tutti incentivarne lo sviluppo e questo ruolo spetta anzitutto alla politica chiamata a compiere scelte adeguate.

Secondo: l'attività assistenziale nei confronti

di chi ha redditi insufficienti a sostenere i costi dell'abitazione non può essere posta a carico dei proprietari, ma della collettività in un Paese che spende molto per sostenere un welfare adeguato.

Se si smarriscono questi principi si finirà per allontanare sempre più gli investitori dal mercato dell'affitto con conseguenze negative per tutti.

Cosa chiedere allora a Governo e Parlamento? Noi ribadiamo le proposte da tempo avanzate e sulle quali finora il Governo ha fatto "orecchie da mercante":

1. Garantire forti incentivi di ordine fiscale ai proprietari di immobili "a disposizione" per garantirne la ristrutturazione, con l'impegno ad affittarli a canone concordato per almeno 8 anni
2. Garantire l'estensione a tutti i comuni delle agevolazioni previste per i contratti a canone concordato
3. Azzerare l'IMU per gli immobili affittati a canone concordato
4. Agevolare i Comuni (o le loro strutture di scopo) nell'acquisizione di abitazioni da destinare all'affitto offrendo piene e dirette garanzie al proprietario circa la riscossione dei canoni
5. ripristinate e incrementate efficaci forme di sostegno al reddito per le fasce di inquilini più deboli per rendere effettivo il diritto all'abitare
6. ridurre i tempi di rilascio degli immobili per sfratto di morosità (oggi mediamente 12/14 Mesi) e i relativi oneri per i proprietari

LOCAZIONI COMMERCIALI

Idee per una riforma delle locazioni commerciali

estratto da

dall'intervento del Presidente Nazionale dell'ASPPI al Convegno su Riforma dei Contratti ad uso non abitativo (Roma, 9 /12/2024)

I Contratti commerciali sono tuttora regolati dalla Legge equo canone. La stessa legge che 40 anni fa regolava il settore abitativo. I principi ispiratori di questa Legge erano:

- la necessità di tutelare interessi sociali significativi per tutta la collettività: nel caso dell'abitativo il diritto alla casa anche per le fasce più deboli; nell'altro caso, la stabilità dell'impresa; L'onere della tutela di questi interessi veniva posta in capo ai locatori, considerati la parte 'forte' del contratto
- La Legge aveva una funzione regolatoria del rapporto fra i contraenti, ma non prefigurava nessun impegno programmatico pubblico.
- Nel tempo, la situazione dei due settori è venuta divaricandosi, sia dal punto di vista giuridico che fattuale.

Nel settore abitativo la 431 ha cambiato il quadro affermando altri principi:

il diritto ad un affitto sostenibile lo si è ricercato non a prescindere, ma tenendo conto del mercato; la tutela delle fasce più deboli non la si è posta in capo al solo locatore, ma la Legge ha prefigurato un intervento pubblico significativo in termini di agevolazioni fiscali e di contributi diretti tramite il fondo sociale. E' stata prevista la possibilità di scelta fra diversi tipi di contratto. È stato previsto un ruolo importante per le Associazioni dei proprietari e degli inquilini.

Anche dal punto di vista fiscale le modifiche sono state significative con l'introduzione della cedolare secca, particolarmente agevolata per i contratti a canone concordato.

Negli anni, si è venuta accentuando la divaricazione fra locazioni commerciali ed abitative.

A questo si è arrivati dopo anni nei quali si era dimostrata l'inapplicabilità dell'equo canone in una situazione che vede-

va coesistere due mercati: uno, sempre più ristretto, che si muoveva nel rispetto della Legge; l'altro, sempre più ampio caratterizzato, in tutto o in parte, dall'elusione della Legge.

Nell'uso diverso tutto è immutato da 40 anni; agli antichi vincoli del modello contrattuale si è aggiunta una sperequazione fiscale che ha allontanato ancor più i due settori: il reddito da locazione commerciale è oggi tra i pochi (se non l'unico) reddito da capitale tassato in modo progressivo; non è così per l'abitativo, non è così per le rendite finanziarie.

Oggi si tratta di concepire una riforma delle locazioni commerciali e ad uso diverso in grado di intervenire su aspetti differenti: nuove regole contrattuali per favorire l'incontro fra domanda ed offerta; una nuova impostazione fiscale, una politica soprattutto volta al sostegno dei settori nei quali si riscontrano le maggiori criticità come il piccolo commercio di prossimità.

In particolare in questo settore la crisi è acutissima: diversi fattori concomitanti contribuiscono a renderla tale: il commercio elettronico, la pervasività delle grandi reti commerciali, l'over-tourism presente in molte città che sconvolge le tipologie commerciali in molti casi impoverendo la dotazione di servizi per i residenti.

Non si tratta di difendere interessi particolari: siamo di fronte ad una grande questione di interesse collettivo: la desertificazione commerciale è spesso accompagnata da degrado, mag-

giore insicurezza, calo del valore delle aree e degli immobili.

In una situazione così complicata, l'incontro fra domanda ed offerta nei contratti di locazione commerciale si fa sempre più difficile: da una parte, canoni giudicati insostenibili dai conduttori (soprattutto per chi intende intraprendere nuove attività) dall'altra rendimenti giudicati insoddisfacenti dai locatori che oltretutto devono far fronte a una tassazione aggressiva e spesso ad un calo del valore degli immobili.

Occorrerebbe quindi muoversi lungo alcuni assi:

1. Sul piano fiscale vanno introdotta l'opzione della cedolare secca e superati squilibri con il settore abitativo: es tassazione dei canoni non riscossi
 2. Sul piano contrattuale è indispensabile muoversi secondo due principi: maggiore flessibilità; maggiore autonomia delle parti superando le rigidità del sistema vincolistico. A chi giova oggi un contratto che prevede una durata minima di 6+6 o di 9+9 senza la possibilità di rivedere i canoni in corso di contratto? Questo vincolo nato per garantire la continuità di impresa finisce in molti casi per soffocarla o farla abortire sul nascere. È questa condizione che spinge molti proprietari in condizione di poterlo fare a tenere il livello massimo dei canoni all'inizio del contratto e costituisce spesso uno scalino insormontabile per imprese soprattutto nuove che nei primi anni devono affrontare i costi maggiori in previsione di
 3. introiti più bassi di quelli che ci si attende a regime. Non sarebbe più ragionevole immaginare contratti più flessibili nei quali le parti possano definire i criteri per modulare canoni e durata del contratto? E ancora, non sarebbe giusto demandare alla contrattazione questioni come l'indennità di avviamento? Naturalmente una proposta andrebbe elaborata con la dovuta attenzione alle garanzie da assicurare ai contraenti prevedendo, come avviene nel settore abitativo un ruolo per le Associazioni di rappresentanza di proprietari e conduttori (in questo caso li Associazioni del commercio, dell'artigianato è così via).
- Una questione: sul piano degli incentivi per il calmieramento dei canoni si può ripercorrere la strada della 431 che prevede i canoni concordati? Tenendo conto delle debite differenze la risposta può essere affermativa. Andrebbero sperimentati a livello locale accordi che riguardino singoli ambiti commerciali che si intendono valorizzare. In questi ambiti andrebbero concentrati gli incentivi al commercio, gli investimenti in termini di arredo urbano e si possono concordare canoni calmierati definiti in sede di accordo, che, come avviene nel settore abitativo dovrebbero essere sostenuti da incentivi fiscali locali (IMU) e nazionali (Irpéf).Ma per questo serve una Legge di riforma con il respiro che ebbe più di 20 anni fa la riforma delle locazioni nel settore abitativo.

**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

NEWS E APPROFONDIMENTI

CONDOMINIO

Crediti condominiali e prescrizione: ad ognuno la sua scadenza

a cura di Adriana Nicoletti



Termini per la riscossione degli oneri condominiali

L'amministratore del condominio, ai sensi dell'art. 1130, n. 3, cod. civ., deve "riscuotere i contributi ed erogare le spese necessarie per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni". Nel primo caso si tratta di esigere dal condomino il pagamento di un debito (ad esempio: derivante dal bilancio preventivo o consuntivo, così come legato alla fornitura da parte di terzi di un servizio o alla prestazione di un'opera), mentre nella seconda ipotesi di stanziare, nel senso di destinare, gli importi con lo stesso fine con il quale vengono riscossi.

Le norme del Codice civile in un solo punto pongono un termine per la riscossione dei contributi condominiali, anche se il riferimento concerne,

con precisione, l'obbligo di procedere all'incasso forzoso dei debiti degli obbligati "entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso" (combinato disposto degli artt. 1129, comma 12, cod. civ. e 63, comma 1, disp. att. cod. civ.). Un obbligo che, tuttavia, non è stato posto in modo tale da generare conseguenze inevitabili in caso di sua inottemperanza considerato che, ai sensi dell'art. 1129, comma 12, cod. civ., non è stato rubricato dal legislatore come grave irregolarità ai fini della revoca giudiziaria dell'amministratore.

Nondimeno, va osservato che il testo della norma stessa ("costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità...") fa presumere che l'elenco non sia esaustivo e che, in presenza di determinate circostanze, il mancato ricorso allo strumento dell'ingiunzione di pagamento possa assumere

NEWS E APPROFONDIMENTI

un carattere tale da connotare il comportamento dell'amministratore come affetto da negligenza grave.

Fino ad ora si è parlato di ordinaria amministrazione poiché è in tale ambito che l'amministratore esercita le attribuzioni tipiche dell'incarico a lui conferito, ma il condominio è sempre oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che sono affidati alla competenza dell'assemblea e che sono legittimamente ordinati dall'amministratore solo nel caso di urgenza. In entrambi i casi i costi sono a carico dei condomini e la relativa ripartizione deve essere effettuata dall'amministratore, il quale deve procedere con rapidità nell'incasso degli importi.

La differenza tra queste due categorie di oneri, inoltre, implica una diversa individuazione del momento in cui agli stessi si debba dare esecuzione. Sul punto si è pronunciata la Corte di cassazione che ha affermato che "l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, sorge già nel momento del compimento dell'attività di gestione (e dunque nei confronti di chi sia condomino in tale epoca), e non invece nel momento successivo in cui le stesse spese siano poi approvate e ripartite in sede di consuntivo. Quanto, invece, alle spese per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione delle parti comuni, esse gravano su chi sia condomino al momento dell'approvazione delle delibere che abbiano approvato l'intervento" (Cass., ord. 19 luglio 2023, n. 21094).

Prescrizione per il pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari

Secondo il Codice civile ogni diritto si estingue per prescrizione quando il titolare non lo esercita per il tempo determinato dalla legge (art. 2934, comma 1, cod. civ.). La norma, inderogabile (art. 2936 cod. civ.), di carattere generale si applica anche al condominio, titolare di un diritto di credito nei confronti dei condomini che devono versare i contributi inerenti a beni e servizi comuni.

Se il termine ordinario per la prescrizione è stato fissato dalla legge in dieci anni (art. 2946 cod. civ.) per i crediti condominiali si deve fare riferimento all'art. 2948, n. 4, cod. civ. che ha per oggetto i pagamenti annuali periodici, ovvero riferiti a termini più brevi. Il termine di legge di cinque anni concerne solo questo tipo di spese che con-

sistono in quelle abituali in quanto richieste sulla base del bilancio consuntivo. La decorrenza del termine della prescrizione non può trovare fondamento in un bilancio preventivo, dal momento che con la sua approvazione le spese hanno un carattere provvisorio che non corrisponde alla loro esigibilità. Gli importi ivi indicati, infatti, potrebbero variare nel corso dell'anno di gestione, talché il consuntivo si potrebbe discostare dal primo in eccesso o in difetto. L'approvazione del consuntivo nell'ottica della prescrizione assume, quindi, una duplice funzione: da un lato rendere l'obbligazione definitiva e, dall'altro, rappresentare il titolo ai fini del calcolo della decorrenza dei termini della prescrizione stessa (Cass. sent., 25 febbraio 2014, n. 4489).

Giova, a questo punto, richiamare una interessante decisione di merito (App. Milano, sent. 27 settembre 2023, n. 2762) concernente l'eccezione di prescrizione per debiti condominiali non versati a seguito dell'acquisizione, da parte dello Stato, di beni immobili confiscati. Il collegio, nel confermare la sentenza di prime cure, ha chiarito che i crediti che il condominio vanta nei confronti dei singoli condomini devono essere inseriti nel consuntivo relativo al corrispondente esercizio, così come tutte le pregresse morosità devono essere riportate nei successivi anni di gestione. Tale adempimento costituisce l'indicazione di un debito permanente a carico dei singoli condomini infedeli. In questo modo tra i rendiconti che si susseguono negli anni si stabilisce un principio di continuità che permane "a meno che l'esattezza e la legittimità dei dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente non sia stata negata con sentenza passata in giudicato, ciò imponendo soltanto all'amministratore di apporre al rendiconto impugnato le variazioni imposte dal giudice, e, quindi, di modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo".

Questo perché – sempre come rilevato dal Collegio – "il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo "un nuovo fatto costitutivo del credito" stesso".

NEWS E APPROFONDIMENTI

Si verte in un campo del tutto differente quando si parla di spese concernenti le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni che, escluse dall'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, rientrano in quello dell'assemblea (art. 1135 cod. civ.).

Le prime sono connotate da un carattere di imprevedibilità in quanto improvvisate, accidentali o dovute a cause di forza maggiore. Nel settore della tecnica edilizia, invece, assume rilevanza la qualità e l'importanza dei lavori necessari per riportare il bene nei limiti della normalità, piuttosto che la causa del deterioramento. Tanto è vero che le stesse sono ricondotte ad una serie di opere che coincidono con una vasta gamma di attività, come ad esempio: rinnovare; sostituire parti anche strutturali dell'edificio ma senza modificarne la destinazione; modificare i prospetti degli edifici se questo sia necessario per acquisire l'agibilità dell'edificio ma nel rispetto del decoro architettonico e della disciplina urbanistica e edilizia e così via.

Detto questo, va anche osservato che nel Codice civile, ai fini del quorum deliberativo, è previsto che per le riparazioni straordinarie di "notevole entità" sia necessaria la "maggioranza degli intervenuti pari ad almeno la metà del valore dell'edificio" (art. 1136, comma 4) mentre nulla è previsto per quelle che non rientrino in tali parametri.

Non sussistendo un criterio normativo che definisca la "notevole entità" la giurisprudenza ha ritenuto che il suo riscontro sia demandato alla valutazione discrezionale del giudice del merito, il quale può anche attribuire rilievo alla proporzionalità tra le spese e il valore dell'edificio. In questo caso la stima operata dal giudice può portare a considerare non solo l'ammontare oggettivo della spesa occorrente e del rapporto tra la stessa ed il costo delle comuni riparazioni straordinarie, ma anche l'importanza economica dell'immobile (Cass. sent., 6 novembre 2008, n. 26733; Cass. sent., 29 gennaio 1999, n. 810).

Tali osservazioni, pur se di per sé rilevanti ai fini di derimere la controversia avente ad oggetto la validità di una delibera assembleare in merito al relativo quorum, non incide sul termine della prescrizione che, per tali interventi, è fissato in quello decennale di cui all'art. 2946 cod. civ.

In ogni caso non va dimenticato che l'ammini-

stratore, quando ha cognizione che un determinato credito entri in "zona prescrizione" deve (e non solo può) interrompere la scadenza dei termini compiendo un atto compatibile con la volontà del condominio di non rinunciare a quanto di diritto. E questo può avvenire con l'invio di una raccomandata con avviso di ricevimento oppure di una pec, con le quali viene chiesto il pagamento delle spese, o ancora con la notifica di un ricorso per decreto ingiuntivo e di qualsivoglia atto giudiziario finalizzati al recupero del credito.

I crediti dell'amministratore verso il condominio

Una recente sentenza di merito (Trib. Roma 15 ottobre 2024, n. 15570) ha affrontato il problema della prescrizione dal punto di vista dell'amministratore uscente, con riferimento alle anticipazioni effettuate, in via provvisoria ed urgente, per il condominio e per le quali l'assemblea non gli abbia riconosciuto il diritto alla restituzione.

Ai fini della prescrizione si deve considerare che l'amministratore è un mandatario del condominio e non un professionista, dal momento che l'attività che lo stesso svolge non è riconducibile ad una prestazione d'opera intellettuale. Questo esclude che al soggetto sia applicabile l'art. 2229, comma 1, cod. civ., secondo il quale "la legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi". Egli, invece, deve essere collocato tra coloro che svolgono un'attività economica, anche organizzata, con la quale sono fornite prestazioni di servizi ed opere in favore del condominio tramite l'esercizio di una prevalente attività intellettuale (legge 14 gennaio 2013, n. 4). Quindi, all'amministratore non si può applicare l'art. 2956, n. 2, cod. civ. che fissa per la prescrizione il termine breve di tre anni.

Parimenti non può trovare applicazione il "numero 1" della stessa disposizione perché l'amministratore non è un prestatore di lavoro per conto del condominio essendo, per legge, un suo mandatario (art. 1129, comma 15, cod. civ.). Da ultimo non può valere neppure la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, cod. civ., per cui l'unico termine applicabile è quello di dieci anni previsto per la prescrizione ordinaria di cui all'art. 2946 cod. civ.

NEWS E APPROFONDIMENTI

EFFICIENZA ENERGETICA

L'installazione dei pannelli fotovoltaici sui balconi di proprietà dei condòmini

a cura di Fulvio Pironti

**Fotovoltaico e sostenibilità energetica**

Il fotovoltaico è una tecnologia in grado di convertire la luce solare in energia elettrica. Negli ultimi decenni ha visto una rapida evoluzione in termini di efficienza e costi. I pannelli fotovoltaici sono composti da celle solari in grado di catturare la luce del sole e trasformarla in energia elettrica. L'adozione su larga scala di tale tecnologia rappresenta una delle principali soluzioni per ridurre la dipendenza dalle fonti fossili e limitare le emissioni di CO2 contribuendo alla lotta contro il mutamento climatico. In ambito residenziale, la possibilità di installare pannelli fotovoltaici sui balconi rappresenta una risposta alla crescente domanda di energia pulita. L'energia solare può essere utilizzata per alimentare elettrodomestici, impianti di riscaldamento e di raffreddamento

degli ambienti abbattendo così i costi dei bilanci familiari e migliorando l'efficienza energetica complessiva.

Evoluzione della tecnologia fotovoltaica

Negli ultimi anni la tecnologia fotovoltaica è avanzata in termini di efficienza, riduzione dei costi produttivi e adattabilità. I primi pannelli fotovoltaici avevano una efficienza di conversione della luce solare in energia elettrica piuttosto bassa (intorno al 10 - 12%) mentre oggi, grazie alla ricerca e allo sviluppo, i modelli più avanzati superano il 22%. Oltre a migliorare l'efficienza, i produttori hanno ridotto notevolmente i costi di produzione dei pannelli fotovoltaici rendendo l'energia solare sempre più conveniente. Ciò ha incentivato l'adozione di tali impianti i quali stanno diventando una

NEWS E APPROFONDIMENTI

scelta sempre più diffusa per i privati, in specie nei contesti residenziali.

Un altro aspetto importante riguarda l'adattabilità dei pannelli fotovoltaici. Sono stati sviluppati pannelli più sottili, leggeri e flessibili adattabili a piccoli spazi. I nuovi pannelli sono ideali per installazioni in spazi ridotti come i balconi nei condomini dove la possibilità di utilizzare impianti ingombranti potrebbe essere limitata. La crescente diversificazione delle soluzioni fotovoltaiche sta rendendo possibile la loro applicazione anche in contesti urbani densamente popolati dove lo spazio è limitato.

Vantaggi dei pannelli fotovoltaici sui balconi

L'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi di proprietà dei condòmini comporta numerosi vantaggi per i singoli utenti e per la collettività. Tra i principali benefici (seguentemente illustrati) si annoverano l'indipendenza energetica, la riduzione dell'impatto ambientale, la valorizzazione immobiliare nonché la semplicità di installazione.

Indipendenza energetica

L'installazione di un impianto fotovoltaico sui balconi consente ai condòmini di produrre autonomamente parte della energia di cui necessitano. Ciò comporta una riduzione dei consumi dalla rete elettrica con conseguente decremento delle fatture energetiche. L'indipendenza energetica proiettata in un lungo termine si tradurrà in un risparmio economico significativo. Inoltre, i condòmini potranno accumulare l'energia in eccesso in batterie per utilizzarla nei periodi di bassa produzione (ad esempio, nelle ore notturne o in caso di maltempo).

Riduzione impatto ambientale

Ogni impianto fotovoltaico contribuisce a ridurre la quantità di energia prodotta da fonti fossili, diminuendo così le emissioni di CO₂ nell'ambiente. L'installazione di pannelli sui balconi permette ad ogni condomino di contrastare i cambiamenti climatici favorendo l'adozione di pratiche energetiche più sostenibili. L'energia solare è una fonte di energia rinnovabile che non inquina, non emette gas serra e non contribuisce al riscaldamento globale. Inoltre, l'installazione di pannelli solari sui balconi può essere un passo importante verso la transizione energetica del settore residenziale

il quale rappresenta una delle principali fonti di consumo energetico.

Valorizzazione immobiliare

I complessi condominiali dotati di autonomi impianti fotovoltaici possono godere di un incremento del valore immobiliare. L'installazione di pannelli sui balconi non solo riduce i costi energetici, ma può rendere l'edificio più attrattivo per i potenziali acquirenti o locatari, in particolare in un contesto in cui l'efficienza energetica è diventata un criterio determinante nella scelta di una abitazione. Gli alloggi dotati di impianti fotovoltaici possono beneficiare di una maggiore domanda, specialmente da parte di chi è alla ricerca di abitazioni ecologiche e a basso impatto ambientale.

Semplicità di installazione

Rispetto alla installazione di pannelli solari sui tetti, quella sui balconi può risultare meno complessa e più economica. Non è necessario intervenire sulla struttura dell'edificio (se non per i collegamenti elettrici); i balconi offrono spazi già disponibili senza necessità di eseguire modifiche o ampliamenti. Inoltre, i balconi si trovano generalmente in posizione favorevole rispetto al sole rendendo possibile una buona resa dell'impianto. Grazie alla crescente disponibilità di moduli fotovoltaici leggeri, flessibili e ad alte prestazioni, è possibile installare sistemi anche su balconi con spazi ristretti senza compromettere l'efficienza.

Autorizzazione e regolamentazione

Sebbene i vantaggi siano evidenti, l'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi presenta diverse sfide. Riguardano aspetti tecnici, normativi e legali che devono essere considerati prima della installazione. L'installazione di impianti fotovoltaici sui balconi non è sempre priva di ostacoli burocratici poiché è soggetta al rispetto di specifiche normative. La legge prevede che qualsiasi modifica alle parti comuni, comprese le installazioni di impianti, debba essere approvata dall'assemblea condominiale. Pertanto, l'installazione di pannelli sui balconi potrebbe richiedere il consenso della compagine assembleare, in specie se si tratta di modifiche visibili che potrebbero alterare l'estetica edificiale.

Inoltre, le normative urbanistiche e paesaggistiche possono limitare la possibilità di instal-

NEWS E APPROFONDIMENTI

lare pannelli fotovoltaici su determinate tipologie di edifici come quelli ubicati in aree di interesse storico o in zone ad elevato valore paesaggistico. In questi casi le autorizzazioni potrebbero richiedere tempi più lunghi e una maggiore complessità nelle procedure. Le normative specifiche dipendono dalla localizzazione dell'edificio e dalle caratteristiche dello stesso ragion per cui è fondamentale ottenere una consulenza legale adeguata prima di procedere.

Impatto estetico e architettonico

La gestione dei diritti individuali e collettivi all'interno di un condominio può diventare un aspetto critico. Se un condomino decide di installare un impianto fotovoltaico sul proprio balcone, ma ciò incide sulla estetica complessiva dell'edificio o interferisce con l'utilizzo degli altri condòmini, potrebbero sorgere conflitti. In alcuni casi le installazioni fotovoltaiche sui balconi potrebbero essere percepite come una compromissione dell'armonia visiva dell'edificio. Il consenso dell'assemblea di condominio è, quindi, un passaggio fondamentale per evitare eventuali controversie.

Sebbene i pannelli più recenti siano sempre più discreti e tecnologicamente avanzati, potrebbero risultare invadenti per la vista e alterare l'aspetto esteriore dell'edificio. La loro visibilità potrebbe essere sgradita dai condòmini, soprattutto se l'edificio ricade in un contesto urbano di particolare valore storico o estetico. Per minimizzare il problema è possibile installare pannelli fotovoltaici di tipo «a scomparsa» o utilizzare strutture che possano essere integrate meglio nella architettura dell'edificio. Tuttavia, la gestione dell'impatto estetico resta una delle sfide principali in ambito condominiale.

Aspetti giuridici della installazione di pannelli sui balconi

Dal punto di vista giuridico l'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi dei condòmini apre vari interrogativi. La proprietà di un balcone, sebbene privata, si intreccia con la gestione delle parti comuni le quali sono disciplinate dalle norme codicistiche. Pertanto, prima di procedere con l'installazione, il condomino dovrà informarsi sulle normative e, in caso di necessità, chiedere l'autorizzazione all'assemblea. Un altro aspetto giuridico riguarda la di-

stribuzione della energia prodotta dal fotovoltaico. Se il condomino installa un impianto sul proprio balcone, ma decide di immettere l'energia prodotta nella rete condominiale, dovrà definire con gli altri condòmini le modalità di condivisione dell'energia prodotta o la gestione delle compensazioni economiche.

Nessun permesso amministrativo

Il condomino non è obbligato a richiedere il permesso al proprio Comune di residenza. Non occorre alcuna fase amministrativa che coinvolga l'ente locale perché l'installazione dei pannelli fotovoltaici sul balcone dell'unità immobiliare rientra nella cosiddetta «edilizia libera». Essa comprende l'amplicissima casistica di opere edili di modesta entità che non incidono sulle caratteristiche essenziali degli edifici e non alterano la volumetria o destinazione d'uso. In sostanza, per chi intende far eseguire l'opera da tecnici specializzati non è obbligatorio avere titoli abilitativi, né permessi, autorizzazioni e/o effettuare comunicazioni al Comune, né attivare pratiche edilizie. L'intervento di installazione dell'impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili potrà prescindere, ad esempio, dalla Cila o dalla Scia. Le sole eccezioni sono rappresentate dalla eventuale presenza di vincoli storici, artistici o paesaggistici (come per gli appartamenti situati nei centri storici) che impongono l'ottenimento della autorizzazione comunale.

Nessun permesso assembleare

Il condomino che intende installare i pannelli solari sul proprio balcone non dovrà richiedere alcuno specifico nulla osta in assemblea condominiale. Nell'art. 1122 bis cod. civ. troviamo, infatti, espressamente ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale (tra cui, appunto, i balconi). D'altronde, l'appartamento è proprietà privata e, conseguentemente, un'opera di questo tipo è certamente ammissibile senza particolari formalità sempreché l'installazione non comprometta la stabilità dell'edificio o alteri il decoro architettonico delle facciate. La ratio dell'art. 1122 bis, comma 2, cod. civ. mira a liberalizzare l'installazione di impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili all'interno

NEWS E APPROFONDIMENTI

delle proprietà esclusive. Inquadra tale attività fra gli usi più intensi consentiti delle parti comuni ex art. 1102 cod. civ. e la sottrae dalla disciplina più rigorosa delle innovazioni.

In particolare, autorevole giurisprudenza (Cons. Stato, sent. n. 3772/2012; Cass., sent. n. 17398/2004) ha ribadito ciò che è già previsto dall'art. 1122 bis, comma 2, cod. civ., ossia che tale decoro rappresenta bene comune dell'edificio e, perciò, ogni opera che su di esso incida in modo sostanziale impone l'assenso dell'assemblea dei condòmini indipendentemente dal giudizio sul risultato estetico dei lavori progettati.

Comportamento dell'assemblea

Chi intende inserire l'impianto fotovoltaico dovrà preferibilmente allegare la relazione tecnica dell'installatore per evitare possibili contestazioni in riferimento alla sicurezza dell'intervento. In séguito la comunicazione sarà resa nota ai condòmini. L'assemblea non può opporsi alla installazione dei pannelli solari, ma ha tuttavia il diritto di domandare l'esibizione del progetto - realizzato da un tecnico specializzato - il quale proverà che l'intervento non mette a rischio la stabilità del complesso edilizio. Considerato che, per la leggerezza e le ridotte dimensioni dei pannelli utilizzati, il rischio di danni strutturali è remoto, l'assemblea potrà eventualmente limitarsi a chiedere modifiche al progetto senza bloccare l'opera. Infine, l'assemblea conserva la possibilità di agire legalmente contro il proprietario dell'impianto se l'installazione si rivelerà pregiudizievole per l'estetica dell'edificio, ossia per il decoro architettonico inteso come bene comune

immateriale di tutti i condòmini. Ecco perché l'interessato all'opera dovrebbe preventivamente chiedere una votazione dall'assemblea che gli consenta di inserire i pannelli fotovoltaici senza problemi.

Nel caso di parti di proprietà individuale, si esclude che per la mera installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi in uso esclusivo del condomino sia necessaria l'autorizzazione condominiale. Tuttavia, occorrerà valutarne l'impatto. Infatti, la struttura di sostegno dei pannelli non deve pregiudicare il decoro estetico del condominio poiché il giudice potrebbe condannare il condomino a rimuoverli. In caso di impianto sulle parti esclusive, il condomino può omettere di comunicare i lavori all'amministratore. D'altronde, il Legislatore (art. 1122 bis, comma 3, cod. civ.) ha previsto che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative. Pur in presenza di un diritto riconosciuto ai condòmini, l'installazione non sarà legittima qualora pregiudichi la stabilità, la sicurezza o il decoro.

Conclusioni

L'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi dei condòmini rappresenta una opportunità per contribuire alla sostenibilità ambientale, ridurre i costi energetici e aumentare l'efficienza degli edifici. Tuttavia, sono necessari accorgimenti tecnici e giuridici per garantire che tali installazioni siano efficaci e non diano luogo a conflitti condominiali. La chiave per il successo di tale iniziativa risiede nella integrazione armonica delle esigenze individuali con gli interessi collettivi attraverso il dialogo e il rispetto delle normative vigenti.

NEWS E APPROFONDIMENTI

IMMOBILI

Le spese nei complessi turistici alberghieri non si ripartiscono secondo le regole condominiali

a cura di Fulvio Pironti



Nei complessi residenziali a destinazione turistico-alberghiera (RTA), le spese di gestione non devono essere ripartite secondo le tabelle millesimali condominiali, ma in base agli accordi contrattuali tra i proprietari e le società di gestioni. Lo precisa la sentenza della Corte di Appello di Brescia n. 173 pubblicata il 19 febbraio 2025.

Il caso

In primo grado era stata accolta l'opposizione al decreto ingiuntivo (spese di gestione per una annualità di un alloggio) ritenendo che la pretesa avanzata dalla opposta non era correttamente inquadrata come condominiale, ma

come parte di un contratto atipico di gestione alberghiera. Il tribunale aveva osservato che la ripartizione non era avvenuta in base ai millesimi previsti dal regolamento di condominio. La pronuncia di primo grado aveva erroneamente identificato la gestione delle spese come condominiale.

La decisione

La Corte di Appello bresciana, accogliendo il motivo di censura, ha sostenuto che il complesso residenziale definito come Residenza Turistico-Alberghiera (RTA) è soggetto ad una gestione unitaria di tipo alberghiero, distinta da una gestione condominiale. La RTA è caratteriz-

NEWS E APPROFONDIMENTI

zata dalla fornitura di servizi alberghieri e dalla destinazione specifica degli immobili, vincolati dalla normativa urbanistica e dal piano di lotizzazione. La gestione alberghiera si basa su un contratto atipico che coinvolge la società e i proprietari delle singole unità. In tale contesto, le spese relative ai servizi comuni e alla gestione alberghiera non vanno ripartite secondo le regole condominiali, ma seguono le modalità contrattuali previste nel regolamento del complesso e nelle tabelle millesimali concordate tra le parti.

La Corte di Appello ha messo in evidenza che le tabelle millesimali, nel contesto di una RTA, non sono esclusivamente applicabili alla gestione condominiale, ma anche alla gestione alberghiera, come previsto dal regolamento del complesso. Il chiarimento è decisivo poiché conferma che i millesimi sono uno strumento utile per ripartire le spese, ma non si devono necessariamente applicare nella stessa maniera di quanto avviene nei condomini classici poiché la natura della attività è diversa.

L'appellante ha contestato la decisione del primo giudice che ha ritenuto irrilevante la mancata impugnazione delle delibere e sostenuto che esse non avessero valore giuridico per il condominio. I giudici di appello hanno accolto le ragioni dell'appellante precisando che le de-

libere societarie, in quanto provenienti da una assemblea che comprendeva i proprietari delle singole unità, erano vincolanti per i soci (i proprietari stessi) in mancanza di impugnazione. La decisione sottolinea un principio importante riguardo alla efficacia vincolante delle delibere assembleari in ambito societario in quanto si applicano anche quando i soci sono anche proprietari degli immobili.

Le delibere approvate dall'assemblea di una società, se non impugate, hanno effetto vincolante per tutti i soci. L'errore del primo giudice è stato quello di non riconoscere la validità delle delibere societarie non impugate, precludendo il riconoscimento del credito della società verso i soci morosi.

Conclusioni

La sentenza della Corte di Appello ribalta la decisione di prime cure riconoscendo la validità della richiesta di pagamento basata sul contratto di gestione alberghiera e il vincolo delle delibere societarie non impugate.

Evidenzia come la natura giuridica del complesso residenziale (RTA) debba essere chiaramente distinta da quella condominiale e come le questioni relative alla gestione alberghiera debbano seguire le modalità previste dal contratto e dal regolamento specifico.

NEWS E APPROFONDIMENTI

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Annulabile l'assemblea condominiale convocata tramite chat del gruppo Whatsapp

a cura di Fulvio Pironti



E' annullabile la delibera assembleare le cui convocazioni siano state diramate ai condòmini aggiunti nella chat del gruppo Whatsapp in spregio dell'articolo 66 della Disposizioni di attuazione del codice civile. E' il principio reso dalla sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 269 pubblicata il 27 gennaio 2025.

Il caso

Un condomino impugnava la delibera assembleare in quanto gli avvisi di convocazione non erano stati diramati secondo le modalità prescritte dall'articolo 66 della Disposizioni di attuazione del codice civile. La contestazione aveva ad oggetto la convocazione notiziata in parte

tramite invio nella chat di un gruppo Whatsapp di condòmini e in altra parte mediante affissione nella bacheca dell'edificio. Entrambe le modalità adottate erano precluse dalla normativa.

La decisione

Il tribunale ha ritenuto determinante la mancata convocazione dell'impugnante. La norma, infatti, stabilisce che la convocazione deve pervenire almeno cinque giorni prima della data fissata attraverso mezzi formali come posta raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax e consegna a mano. Nel caso trattato non erano emerse prove che la convocazione era stata eseguita secondo tali modalità; perdi-

NEWS E APPROFONDIMENTI

più nel verbale d'assemblea si dava atto che gli avvisi erano stati diramati dall'amministratore tramite la chat del gruppo Whatsapp (nel quale erano stati aggiunti i condòmini) e la bacheca, modalità irrivalenti che contravvengono l'articolo 66 Disposizioni attuazione codice civile. Il decidente ha anche sottolineato che l'uso di Whatsapp per la convocazione non garantisce certezza della ricezione. Sulla base di tali rilievi ha accolto la domanda annullando la delibera opposta.

Brevi considerazioni

La pronuncia conferma l'importanza e l'esigenza di rispettare scrupolosamente le modalità di convocazione previste dalla legge in ambito condominiale. La mancata osservanza - come nel caso in cui la convocazione venga effettuata tramite la chat del gruppo Whatsapp - comporta l'annullamento della delibera. La decisione di invalidare la delibera opposta è corretta in quanto fondata sul principio della necessità di garantire il diritto di partecipazione e informazione dei condòmini in relazione alle decisioni assembleari da discutere e approvare.

In tema di convocazione dell'assemblea, la giurisprudenza si coniuga con una interpretazione formalistica ritenendo che l'elenco formulato

dall'articolo 66 Disposizioni attuazione codice civile sia esaustivo e inestensibile ad altre forme comunicative non previste dalla legge. E' perciò annullabile la delibera la cui convocazione sia stata diramata in un modo diverso da quelli contemplati (come nel caso vagliato, avviso affisso sulla bacheca condominiale e trasmesso nel gruppo Whatsapp dei condòmini). Né può sottacersi che l'uso di Whattapp presenta alcune criticità: incertezza della ricezione (difetta la garanzia che tutti i condòmini ricevano e leggano il messaggio, anche in presenza della spunta); assenza di forma (la chat di Whatsapp non è un mezzo di comunicazione contemplato dalla legge). Inoltre, le formalità previste dalla legge per adunare l'assemblea, essendo confluite in una norma imperativa, sono inderogabili. Qualora un condomino sia stato convocato tramite una chat di gruppo Whatsapp o altri metodi non previsti dalla normativa, l'assemblea sarà annullabile. Solo i condòmini pretermessi potranno contestare la delibera. Se i condòmini convocati irregolarmente non impugneranno la delibera nel termine previsto dall'articolo 1137 Codice civile non potranno più contestarla e diverrà definitivamente vincolante. Ciò in quanto la mancata impugnazione produce effetti sananti.

NEWS E APPROFONDIMENTI

ASSEMBLEE IN VIDEOCONFERENZA

Per l'assemblea da remoto occhio alla scelta della piattaforma e alla registrazione

a cura di Carlo Pikler



Negli ultimi anni, l'organizzazione di assemblee condominiali online è diventata sempre più diffusa, grazie alle innovazioni tecnologiche dettate dalla necessità di mantenere i contatti anche in situazioni di emergenza e dalle modifiche normative che hanno adattato il Codice civile alle esigenze contemporanee. Con l'introduzione del nuovo testo dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, è stata formalmente prevista la possibilità di svolgere assemblee condominiali in modalità telematica, ampliando le opzioni per la gestione condominiale. Tuttavia, gestire una riunione condominiale in formato digitale presenta sfide significative

dal punto di vista della protezione dei dati personali dei partecipanti. La natura digitale di queste riunioni impone di affrontare questioni come la sicurezza delle piattaforme, la gestione delle registrazioni e la tutela della riservatezza dei partecipanti, nel rispetto del Regolamento Ue 16/679 (Gdpr).

Quando si possono svolgere assemblee telematiche

L'articolo 66 disposizioni attuative Codice civile stabilisce, tra l'altro, che le assemblee condominiali possono svolgersi in modalità telematica, purché il regolamento condominiale non lo escluda e siano rispettate le mo-

NEWS E APPROFONDIMENTI

dalità operative che consentano a tutti i partecipanti di intervenire e votare in sicurezza. Questo cambiamento normativo ha creato una base giuridica chiara per l'utilizzo delle tecnologie digitali nella gestione condominiale, ma impone all'amministratore l'onere di assicurare che la piattaforma scelta e le modalità di svolgimento siano conformi alla normativa sulla protezione dei dati personali.

La scelta della piattaforma

Il primo passo per organizzare un'assemblea condominiale online in modo conforme al Gdpr è, quindi, quello di scegliere una piattaforma che garantisca adeguate misure di sicurezza. È essenziale optare per soluzioni tecnologiche che offrano funzioni di crittografia end-to-end, accesso protetto tramite credenziali e la possibilità di configurare autorizzazioni personalizzate. L'amministratore deve inoltre verificare che i dati dei partecipanti siano trattati in conformità al regolamento europeo. Occorre anche comprendere e inquadrare nella maniera corretta i ruoli. In particolare, il fornitore della piattaforma deve operare ed essere nominato responsabile del trattamento, attraverso un contratto che specifichi le finalità del trattamento, le misure di sicurezza adottate e le modalità di gestione dei dati. Inoltre, è opportuno accertarsi che i server utilizzati per la conservazione dei dati siano situati all'interno dell'Unione europea o, comunque, in paesi che garantiscano un livello adeguato di protezione.

L'autenticazione prima dell'accesso

Altro aspetto che deve essere monitorato con attenzione deriva dalla necessità di garantire la riservatezza e la sicurezza, adottando procedure che vadano a disciplinare la gestione degli accessi. Ogni partecipante dovrebbe ricevere un invito personale, contenente un link univoco e protetto da password. L'autenticazione prima dell'accesso è una misura indispensabile per evitare intrusioni non autorizzate. La gestione degli accessi deve garantire che solo i condòmini o i delegati autorizzati possano partecipare e che ogni eventuale accesso venga tracciato per assicurare la trasparenza.

Per garantire la riservatezza delle informazioni e i rischi di data breach indesiderati, durante l'assemblea l'amministratore dovrebbe

limitare i privilegi di condivisione dello schermo e l'uso della chat, per evitare che vengano divulgate informazioni riservate in modo non controllato.

La registrazione

Un aspetto spesso dibattuto riguarda la registrazione delle riunioni. Se da un lato, infatti, registrare un'assemblea condominiale può essere utile per documentare quanto discusso, dall'altro rappresenta un trattamento di dati personali che deve rispettare i principi del Gdpr, in particolare quelli di liceità, minimizzazione e proporzionalità. Prima di avviare una videoregistrazione, è necessario ottenere il consenso esplicito dei partecipanti, intesi questi in senso lato, dovendosi infatti includere tutti i soggetti che partecipano alla video riunione, quale anche l'amministratore o il tecnico eventualmente invitato a parteciparvi per relazionare su di un punto all'ordine del giorno.

È importante informare chiaramente i partecipanti sulle finalità della registrazione, il periodo di conservazione delle immagini e i soggetti autorizzati ad accedervi. Al termine della riunione, la registrazione deve essere conservata solo per il tempo strettamente necessario e deve essere accessibile esclusivamente a soggetti autorizzati.

Obbligo di privacy anche per chi partecipa

Infine, occorre attenzionare anche gli stessi condòmini sull'importanza della riservatezza delle informazioni trattate: durante le riunioni online è infatti essenziale garantire che le discussioni non siano accessibili a soggetti non autorizzati.

Per questo motivo, il partecipante deve adottare misure per proteggere l'ambiente circostante, come l'uso di cuffie per evitare che conversazioni sensibili possano essere ascoltate da terzi, oppure collegarsi in ambienti chiusi all'accesso di terze persone e occorre anche controllare che i dispositivi utilizzati per partecipare siano adeguatamente protetti da malware o accessi non autorizzati. Anche l'uso della funzione di chat deve essere regolamentato ed è preferibile disattivare quelle private tra i partecipanti per evitare comunicazioni non tracciabili e mantenere un registro delle discussioni per eventuali necessità di verifica futura.

NEWS E APPROFONDIMENTI

L'obbligo di informativa

Ulteriore passaggio è quello relativo all'obbligo per l'amministratore di fornire un'informativa dettagliata e trasparente a tutti i partecipanti che includa informazioni sulle finalità del trattamento dei dati, le modalità di accesso alla piattaforma, le misure di sicurezza adottate e l'eventuale registrazione e deve inoltre spiegare i diritti degli interessati.

È opportuno che l'informativa sia allegata alla convocazione dell'assemblea e resa di-

sponibile in modo che tutti i partecipanti possano prenderne visione facilmente.

Organizzare un'assemblea condominiale online rispettando il Gdpr non è solo un obbligo normativo, ma una dimostrazione di professionalità e attenzione verso i diritti dei condòmini, nella considerazione che la tecnologia, se gestita correttamente, può diventare un alleato prezioso per migliorare l'efficienza e la partecipazione nelle decisioni condominiali, senza mai compromettere la privacy dei residenti.

NEWS E APPROFONDIMENTI

LOCAZIONI

La rimozione delle key-box irregolari tra sanzioni e responsabilità per condomini e strutture ricettive

a cura di Giuseppe Donato Nuzzo



È sempre più guerra aperta contro le key-box, le ormai famose “cassettine portachiavi” installate all'esterno di B&B e strutture ricettive, dopo che la circolare n. 38138 del 18 novembre 2024 del Ministero dell'Interno ha vietato il check-in online e da remoto negli alloggi turistici, oltre al divieto di utilizzo, appunto, delle key box e di altre tecnologie di regolamentazione e controllo degli accessi a distanza.

Secondo il Viminale, queste tecnologie si pongono in contrasto con i requisiti di sicurezza previsti dal R.D. 773 del 18 giugno 1931 (Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza, TULPS). Si fa riferimento, in particolare, all'art. 109 del TULPS, che prevede l'obbligo, per i gestori di

strutture alberghiere e ricettive, d'identificare l'ospite di persona al momento del check-in, verificando che i documenti presentati corrispondano all'identità dell'utente. Verifica che, secondo il ministero, non può essere garantita con procedure digitali o da remoto, che rischia anzi di trasformarsi in strumenti di elusione delle norme sopra richiamate.

I sistemi di identificazione ed accesso a distanza **rappresentano uno dei servizi più richiesti dagli ospiti sui principali portali di prenotazione online**, utilizzati ormai in molti paesi del mondo. Secondo gli addetti ai lavori, vietare questa modalità di accesso in Italia sarebbe un grave errore, con gravi ripercussioni per il

NEWS E APPROFONDIMENTI

sistema turismo. L'utilizzo delle nuove tecnologie rappresenta un passaggio inevitabile, che **non va bloccato ma migliorato per renderlo compatibile con le esigenze di sicurezza pubblica**. In questa direzione si muove l'iniziativa intrapresa da **dodici associazioni di categoria** che, il 20 gennaio scorso, **hanno inviato un documento al Ministero dell'Interno proponendo** una serie di soluzioni per garantire al contempo uso delle moderne tecnologie e maggiore sicurezza.

L'iniziativa del Comune di Roma: rimuovere 100 key-box al giorno

In questo contesto s'inserisce l'iniziativa del Comune di Roma di procedere alla rimozione forzata delle key-box, le cassette di sicurezza che custodiscono le chiavi fuori dall'alloggio e permettono ai turisti di procedere con il self check-in quando si arriva in un appartamento senza la presenza del gestore. L'operazione, partita il 29 gennaio dallo storico rione Monti, andrà avanti per tutto il mese di febbraio, affidata ad una task force di 20 agenti della Polizia locale e 15 operai con cesoie distribuiti in diversi quartieri del centro.

L'obiettivo è la rimozione di 100 cassette al giorno *«fino a debellare il fenomeno»* ha annunciato **l'Assessore al Turismo di Roma Alessandro Onorato**, che ha anche illustrato le modalità con cui avverranno le rimozioni: *«Se queste key-box saranno ad esempio a fianco dei citofoni, quindi su luoghi privati ma prospicienti allo spazio pubblico e visibili, secondo il regolamento della Polizia di Roma Capitale si arrega un danno a un bene che ha un valore storico, monumentale; per questo, la polizia potrà intervenire sanzionando, qualora non trovasse a chi appartiene quella scatolina, direttamente l'amministratore del condominio. Sugli spazi pubblici invece, come abbiamo cominciato a fare, noi possiamo togliere le key-box ovunque li troviamo. È una sorta di sequestro. Qualora trovassimo anche il responsabile, gli faremmo una multa»*.

Il Regolamento di polizia urbana di Roma Capitale

Già a dicembre scorso, il Comune di Roma era partito con il sequestro delle prime "cassettine", ma si era dovuto fermare dopo che la Procura della Repubblica non aveva convalidato l'operazione, ritenendola priva dei presupposti di legge.

Per la nuova operazione il Campidoglio si basa **sull'art. 4 del nuovo Regolamento di Polizia urbana di Roma capitale**, in vigore dall'8 luglio 2019. Tale disposizione, alla lettera g), stabilisce che nei luoghi pubblici o aperti al pubblico, è vietato apporre lucchetti e oggetti di qualsiasi altro genere su beni del patrimonio storico, archeologico, artistico o monumentale, elementi dell'arredo urbano, infrastrutture pubbliche. Tale norma del regolamento comunale, dunque, letta in combinato disposto con la circolare del Viminale del 18 novembre 2024 e con l'art. 109 del TULPS, giustificherebbe l'attività di controllo e rimozione delle key-box avviata dalla Polizia Locale di Roma Capitale. Un'operazione importante anche in termini numerici: si calcola che, delle oltre 34 mila strutture extralberghiere capitoline, almeno tremila siano fruibili tramite le key-box.

«Per attaccare una scatoletta all'esterno di un palazzo privato che insiste su suolo pubblico – spiega l'Assessore Onorato – serve l'autorizzazione della Soprintendenza Capitolina se siamo all'interno della Carta per la Qualità, che comprende tutti gli edifici della Mura Aureliane ma anche alcuni in zone esterne. Nessun titolare di una struttura è stato mai autorizzato. Inoltre, i palazzi del Sito Unesco hanno un doppio vincolo, anche quello della Soprintendenza Statale, che non ha mai approvato alcuna key-box. Noi multeremo quindi l'intero condominio con una sanzione di 400 euro se gli agenti non riescono a risalire al proprietario e intimando l'amministratore di rimuoverlo entro 7 giorni: se non lo farà, ci penseranno i vigili facendo pagare le spese al condominio».

Sanzioni contro i condòmini

L'iniziativa del Comune di Roma non è una novità assoluta. In realtà, anche prima della circolare del Viminale, diversi comuni, soprattutto le città d'arte a maggiore vocazione turistica, si erano già mossi in tal senso. L'intervento del ministero ha però riaperto i riflettori sulla vicenda, e l'attività intrapresa dalla Polizia locale capitolina ha provocato reazioni contrastanti da parte di addetti ai lavori e associazioni di categoria. A differenza di altre città d'arte (come Firenze), questa volta il Comune di Roma si è espressamente rivolto anche ai condòmini, chiamando in causa gli amministratori di condominio, in caso di mancato reperimento del proprietario dell'alloggio adibito ad affitto breve, che non rimuova di propria volontà le scatolette porta chiavi.

NEWS E APPROFONDIMENTI

«Il Comune di Roma ha stabilito una sanzione di 400 euro al condominio per ogni dispositivo installato e non rimosso. Il divieto riguarda in particolare le aree soggette a Carta Qualità o quelle riconosciute come patrimonio Unesco - spiega la **presidente ANACI Roma Rossana De Angelis** - ma solo se le key-box sono collocate su suolo o beni pubblici».

La Presidente Anaci non entra nel merito dell'iniziativa, preferendo dare alcuni consigli agli amministratori condominiali: «sarà bene diffidare i proprietari delle strutture ricettive che utilizzano key-box, richiedendone la rimozione immediata. Se la diffida viene ignorata, l'amministratore può attivare le vie legali per ottenerla. Il problema, però, è che i tempi della giustizia mal si conciliano con le esigenze di sicurezza pubblica e allora l'unica soluzione per l'amministratore resta quella di inviare la diffida e segnalare la situazione direttamente agli uffici della task force della Polizia locale di Roma Capitale».

Legittimità delle sanzioni

Forti dubbi sulla legittimità delle sanzioni sono stati espressi invece dal **presidente nazionale UNAI Rosario Calabrese**: «premesse che il condominio, come soggetto giuridico non esiste, considerato che i singoli condòmini, a norma dell'art. 1102 cod. civ., possono utilizzare i beni condominiali, anche nell'interesse individuale, a condizione che non danneggino l'estetica, o la statica e che non impediscono agli altri condòmini di farne parimenti uso, va fatta molta attenzione al fatto che le key box poste in facciata non possono essere rimosse neppure dal Comune». Sono proprietà privata, precisa ancora Calabrese, «neanche il condominio stesso può rimuoverle d'imperio». E il danno estetico? «In tal caso il condominio dovrebbe fare causa al condòmino che l'ha prodotto». Calabrese conclude che la rimozione è senz'altro possibile se il box è attaccato a beni comunali, ma deve essere chiaro che è diverso il caso in cui ci si trovi all'interno di un condominio.

I regolamenti comunali

Il Presidente UNAI solleva in effetti una questione interessante, che riguarda la legittimità delle sanzioni amministrative pecuniarie contro i condòmini, a fronte della mancata rimozione delle key-box. Su questo specifico aspetto, vanno fatte alcune considerazioni di carattere generale, partendo dalla distinzione tra rego-

lamenti comunali di locali di polizia urbana e i regolamenti di condominio.

I regolamenti comunali contengono norme di carattere pubblicistico rivolte alla collettività per la tutela del decoro e della tranquillità pubblica. Sono norme che operano nell'ambito dei rapporti tra privati e ente deputato per legge alla tutela di interessi pubblici.

Siamo cioè di fronte a fonti di diritto, seppur secondarie, che devono essere rispettate in virtù del fatto che l'immobile è ubicato in un determinato territorio comunale e, pertanto, deve rispettare le prescrizioni stabilite per la tutela e il decoro della città (o di quella particolare zona della città), a garanzia della sicurezza dei cittadini.

Nel caso in esame, l'iniziativa del Comune di Roma può dirsi legittima nella misura in cui si vada a sanzionare la mancata rimozione delle "scatolette portachiavi", poste sulle facciate o altre parti esterne degli edifici (condominiali e non), che si affacciano sulla pubblica via o su aperti al pubblico, potendo recare, appunto, un pregiudizio al decoro urbano.

Diverso il caso delle key-box poste all'interno dell'edificio. In questi casi, le norme del regolamento comunale potrebbero risultare non applicabili, in quanto potrebbe non essere ravvisabile un pregiudizio al decoro pubblico urbano o la violazione di interessi della collettività. Tuttavia, anche in queste ipotesi non si può escludere la possibilità per le autorità competenti di sanzionare l'installazione delle key-box ai sensi dell'art. 109 del TULPS, nel caso in cui fosse accertata la violazione delle procedure di identificazione degli ospiti da parte del gestore della struttura ricettiva, secondo quanto previsto dalla legge di pubblica sicurezza, alla luce delle indicazioni fornite dalla circolare del Viminale del 2024.

Sanzioni contro il condominio

Quanto alle sanzioni, queste andrebbero contestate al trasgressore secondo quanto stabilito dalla legge 689/1981, nel caso preso in esame identificabile nel proprietario (o il titolare di un diritto personale di godimento) dell'immobile adibito a struttura ricettiva cui si riferiscono le key-box installate abusivamente.

Negli edifici condominiali, tuttavia, spesso queste le "cassette portachiavi" sono installate sulle facciate o parti esterne del fabbricato, che sono, di norma, parti comuni di proprietà di tutti i

NEWS E APPROFONDIMENTI

condòmini (art. 1117 cod. civ.). In questi casi, in assenza di elementi che consentano una diversa identificazione del responsabile, l'illecito e la relativa sanzione potrebbero essere contestate all'amministratore del condominio, quale legale rappresentante dei condòmini proprietari della facciata. La sanzione andrebbe poi ripartita, pro quota, tra tutti i condòmini, salva la possibilità di rivalsa nei confronti del singolo condòmino responsabile. È possibile che l'assemblea condominiale decida di adottare un regolamento interno che disciplini specificamente la gestione delle multe condominiali. In tal caso, sarà necessario attenersi alle disposizioni contenute nel regolamento stesso.

Il regolamento del condominio e poteri dell'amministratore

A differenza dei regolamenti comunali, il regolamento di condominio opera nei rapporti tra privati nell'ambito degli edifici condominiali. Si tratta di uno strumento previsto dal codice civile, adottato dall'assemblea dei condòmini a maggioranza, contenente le norme finalizzate a disciplinare l'uso delle parti comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condòmino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138 cod. civ.). Occorre dunque sottolineare la netta distinzione tra sfera pubblica e privata. I regolamenti comunali sono norme pubblicistiche che mirano alla tutela di interessi pubblici della collettività. I regolamenti condominiali operano invece nella sfera dei rapporti tra privati.

Le disposizioni del regolamento di condominio relative all'uso delle parti comuni vanno ad integrare e specificare le norme già dettate dal Codice civile e, in particolare, dall'art. 1102, a mente del quale ciascun condòmino può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Nei regolamenti di condominio possono poi essere inserite delle particolari clausole di natura contrattuale (cioè approvate e/o accettate da tutti i condòmini) che prevedono dei limiti alle facoltà d'uso e di godimento anche delle singole proprietà esclusive.

In questo contesto, dunque, i regolamenti di condominio ben potrebbero contenere norme che disciplinano (o vietano) l'installazione di key-box sulle parti comuni o anche sulle parti interne dell'edificio o nelle parti di proprietà esclusiva (con regolamento contrattuale). Spetta all'amministratore del condominio curare l'osservanza di tutte le clausole del regolamento (Cass. civ., sent. 7 marzo 1983, n. 1681).

In linea generale, sono due le opzioni a disposizione dell'amministratore per far rispettare il regolamento: l'**azione stragiudiziale** o l'**azione giudiziale**.

Nel primo caso, a seguito della segnalazione e/o dell'accertamento dell'inosservanza di una o più norme regolamentari da parte di uno o più condòmini, l'amministratore potrà emanare un proprio provvedimento d'intimazione e richiamo al rispetto delle regole ai sensi dell'art. 1133 cod. civ., nell'ambito dei suoi poteri e senza preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Nei secondo caso – se la diffida stragiudiziale non produce effetti – l'amministratore ha il potere di agire in giudizio senza preventivo assenso dell'assemblea (anche se dovrà comunque "passare dall'assemblea" perché, per iniziare la causa, è necessaria l'autorizzazione per promuovere il tentativo obbligatorio di conciliazione).

L'art. 70 delle disposizioni attuative del codice civile, infine, dispone che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La sanzione, per poter essere applicata, deve essere prevista espressamente nel regolamento di condominio.

NEWS E APPROFONDIMENTI

FISCO

Bonus edilizi, cosa cambia dal 2025 per detrazioni e incentivi

a cura di Luca De Stefani

**Bonus casa**

Il bonus casa consiste nella possibilità di ridurre dall'Irpef lorda, «fino alla concorrenza del suo ammontare», una percentuale «delle spese sostenute» (ed «effettivamente rimaste a carico», quindi, al netto di altri contributi ricevuti), considerando uno specifico limite di spesa per ogni «unità immobiliare» (comprensiva della relativa pertinenza).

*Misura dell'agevolazione
per il triennio 2025-2026-2027*

La **detrazione Irpef del 50% del bonus casa**, prevista dall'articolo 16-bis del Tuir, comprensiva

del bonus casa acquisti (articolo 16-bis, comma 3, del Tuir, che rimanda alla detrazione del comma 1; si veda *Il Sole 24 Ore* del 14 novembre 2024), spetta per le spese sostenute (cioè, pagate):

- nel **2025**, nella misura del **36%** (è rimasta al **50%**, per le **spese sostenute** dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale);
- nel **2026** e nel **2027**, nella misura del **30%** (**36%**, per le suddette abitazioni principali), ai sensi del nuovo articolo 16, comma 1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;
- dal **2028** al **2033**, nella misura del **30%**;
- dal **2034** in poi, nella misura del **36%**.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Per il 2025, 2026 e 2027, il **limite di spesa** della detrazione è rimasto pari a 96.000 euro per unità immobiliare, mentre dal 2028 in poi il limite di spesa agevolata scenderà a 48.000 euro.

Pertinenze

Testualmente, le **maggiorazioni al 50% per il 2025 e al 36% per il 2026 e 2027** sono riservate ai «titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale». Si ritiene che queste maggiorazioni si debbano applicare **anche** alle spese per gli **interventi sulle pertinenze delle abitazioni principali**, basandosi sulla regola generale dell'applicazione alle pertinenze dello **stesso trattamento fiscale previsto per la «cosa principale»** (articoli 817 e 818 del Codice civile, 36, comma 2, del Tuir, 12, Dpr 633/1972, 21, comma 3, Dpr 131/1986; circolare 18 maggio 2016, n. 20/E, per la detrazione del 50% dell'Iva sull'acquisto di abitazioni di classe energetica A e B, prevista dall'articolo 1, comma 56, legge 208/2015).

In precedenza, infatti, nessuno si era posto il **dubbio sull'aumento al 110% (Superbonus) delle percentuali ordinarie dell'eco-bonus o del sisma bonus alle pertinenze delle abitazioni**, anche se l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (che ha introdotto il Superbonus) **non citava specificatamente le pertinenze**. Lo stesso vale per l'**estensione del Superbonus del 90% per il 2023** dell'articolo 119, comma 8-bis, terzo periodo, decreto legge 34/2020.

Box auto pertinenziali

Lo **stesso ragionamento** dovrebbe essere effettuato per le spese di «realizzazione» o acquisto del box o posti auto pertinenziali (si veda Il Sole 24 Ore del 14 novembre 2024). Naturalmente, le **percentuali maggiorate per la realizzazione del box pertinenziale** si applicheranno **solo** se l'unità immobiliare, a cui questi posti auto sono pertinenziali, è adibita ad **abitazione principale**.

Caldaje uniche alimentate a combustibili fossili: stop per 3 anni

La legge di Bilancio 2025 (legge 30 dicembre 2024, n. 207), ha previsto che «**gli interventi di**

sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili» non possano beneficiare di queste due agevolazioni fiscali:

- la maggiorazione del **bonus casa** nel 2025 al 36% (50%, per le suddette abitazioni principali) e nel 2026 e nel 2027 al 30% (36%, per le abitazioni principali);

- la proroga dell'**eco-bonus** per il 2025 con una percentuale di detrazione del 36% (50%, per le suddette abitazioni principali) e per il 2026 e il 2027 del 30% (36%, per le suddette abitazioni principali). In particolare, **dal 2025, non spetterà più l'eco-bonus sulla sostituzione**, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale:

1. con impianti dotati di caldaie a condensazione prevista dall'articolo 1, comma 347, legge 27 dicembre 2006, n. 296, unica e alimentata a combustibili fossili;

2. con impianti dotati di caldaie a condensazione ad alta efficienza prevista dall'articolo 14, comma 2.1, decreto legge 63/2013, unica e alimentata a combustibili fossili;

3. con l'«acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione» prevista dall'articolo 14, comma 2.1, decreto legge 63/2013, che hanno una caldaia unica alimentata a combustibili fossili.

La manovra, invece, **non ha modificato** l'articolo 119 del decreto legge 34/2020, relativo al **Superbonus applicabile ancora per il 2025**, anche se va detto che la norma fa riferimento alla «detrazione di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63», il quale è stato prorogato per 3 anni senza le «caldaie uniche alimentate a combustibili fossili». Quindi, sarebbe auspicabile un intervento delle Entrate per chiarire se, anche per il Superbonus, sono escluse per il 2025 le «caldaie uniche alimentate a combustibili fossili», considerando che l'articolo 119, comma 1, lettere b) e c), decreto legge 34/2020 agevola ancora tutti gli impianti di riscaldamento «a condensazione».

In base agli «orientamenti» della Commissione europea del 18 ottobre 2024, C-2024-6206, **non vi è stata alcuna stretta per l'eco-bonus** (o il **bonus casa**) per gli impianti di climatizzazione invernale dotati di **generatori di calore alimentati da biomasse combustibili** di cui all'articolo 14, comma 2-bis, decreto legge 63/2013, per i **micro-cogeneratori** di cui all'articolo 14, comma 2, lettera b-bis),

NEWS E APPROFONDIMENTI

decreto legge 63/2013, anche se sono alimentati con combustibili fossili (in quanto non sono caldaie; come per il bonus casa per le **stufe**), per i **dispositivi multimediali per il controllo da remoto** degli impianti di riscaldamento di cui all'articolo 1, comma 88, legge 28 dicembre 2015, n. 208, anche se controllano caldaie uniche a combustibile fossile.

Sono ancora agevolati con il bonus casa:

- la **manutenzione**, la **riparazione** o lo **smantellamento** di caldaie a combustibile fossile;
- la **sostituzione dell'impianto di distribuzione** (tubi, termosifone, impianto a pavimento), anche se ciò avviene nell'ambito di una sostituzione dell'impianto di riscaldamento con una caldaia unica alimentata con combustibili fossili.

Condomini

Siccome le nuove aliquote del 30%-36%-50% previste per il **bonus casa** per il triennio 2025-2027 dall'articolo 16, comma 1, decreto legge 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare quelle a regime del 30%-36%, previste «per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1» dell'articolo 16-bis del Tuir, le **nuove aliquote si applicano anche agli interventi «effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile»**, indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera a) del Tuir (si veda *Il Sole 24 Ore* del 14 novembre 2024 e del 15 gennaio 2025).

Anche per l'**eco-bonus ordinario** il ragionamento è lo stesso, in quanto le nuove aliquote del 30%-36%-50% previste per il triennio 2025-2027 dall'articolo 14, comma 3-quinquies, decreto legge 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare tutte le detrazioni «di cui al presente articolo», le quali comprendono anche le agevolazioni dedicate ai lavori sulle parti comuni dell'articolo 14, commi 2-quater e 2-quater.1, decreto legge 63/2013.

Infine, anche per il **sisma bonus ordinario** le nuove aliquote del 30%-36%-50% previste per il triennio 2025-2027 dall'articolo 16, comma 1-septies.1, decreto legge 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare «le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies», dello stesso decreto, le quali comprendono anche l'agevolazione dedicata ai lavori sulle parti comuni dell'articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 63/2013.

Pertanto, gli amministratori di condominio dovranno predisporre la **comunicazione annuale**, da inviare alle Entrate, delle spese detraibili sostenute sulle parti comuni, indagando se ai condòmini, che le hanno sostenute, spetterà la percentuale maggiorata per le abitazioni principali o quella ridotta per le unità a disposizione. Si pensi, poi, ai lavori che si protraggono **per più anni**, in cui i condòmini modificano la loro destinazione ad abitazione principale. Questa difficoltà, si aggiunge a quella, già presente prima del 2025, di distinguere i contribuenti a cui non spetta, ad esempio, il bonus casa per i lavori sulle parti comuni, perché proprietari, ad esempio, di un ufficio in un condominio prevalentemente non residenziale ovvero perché sono soggetti Ires proprietari di un appartamento in un condominio prevalentemente residenziale (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 3.2).

Per la nuova distinzione tra abitazione principale e altre unità immobiliari, però, non è d'aiuto il registro dell'anagrafe condominiale, istituito dal 18 giugno 2013 (a seguito dell'entrata in vigore della riforma del condominio, la legge 11 dicembre 2012, n. 220) e tenuto dagli amministratori di condominio, in quanto i condòmini non devono comunicare se hanno adibito o meno l'unità immobiliare condominiale ad abitazione principale, ma devono comunicare le generalità, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, dei «singoli proprietari», dei «titolari di diritti reali» di godimento (cioè, di chi ha l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, ecc.) e dei titolari dei «diritti personali di godimento» (cioè, dell'inquilino nella locazione o del comodatario nel contratto di comodato). Si ricorda che l'abitazione principale, infatti, non necessariamente coincide con il luogo di residenza del contribuente.

Sisma bonus ordinario

Per il **sisma bonus**, le detrazioni Irpef e Ires, applicabili fino alla fine del 2024, spettano:

- nel **2025**, nella misura del **50%** per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ovvero del **36%** negli altri casi, come, ad esempio, per gli interventi effettuati dai privati sulla seconda casa o dalle imprese nei propri capannoni;

- nel **2026** e nel **2027**, nella misura del **36%** per le suddette abitazioni principali ovvero del **30%** negli altri casi;

NEWS E APPROFONDIMENTI

- dal **2028** in poi, resterà solo la possibilità di beneficiare del **bonus casa** dell'articolo 16-bis del Tuir, solo per i soggetti Irpef e principalmente per le unità residenziali.

Tranne che per il sisma bonus acquisti, quindi, dal 2025 non vi è più la distinzione di aliquota tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o due classi, ma gli interventi possono beneficiare delle nuove percentuali anche se consentono di conseguire solo una lieve riduzione di rischio sismico (non necessariamente di almeno una classe).

Però, per gli acconti del 2024, per beneficiare del 70%-75%-80%-85%, è necessario che le riduzioni delle relative classi di rischio sismico vengano rispettate. Altrimenti, i bonifici del 2024 potranno beneficiare solo del 50% del sisma bonus base.

Sisma bonus acquisti

Anche per il **sisma bonus acquisti**, come per quello ordinario e per gli altri bonus edilizi prorogati, gli **acconti pagati entro la fine del 2024** possono beneficiare delle percentuali in vigore nel 2024 (75%-85%), se il **rogito** viene **effettuato entro il 31 dicembre 2027**.

Per il sisma bonus acquisti, per ottenere le percentuali più elevate (del 50% nel 2024 o del 36% nel 2026 e nel 2027), vi è il problema che le persone fisiche, in sede di rogito notarile, **non** possono aver **già adibito** l'unità immobiliare che stanno acquistando **ad abitazione principale**. Si ipotizza, ma serve una conferma delle Entrate, che la suddetta condizione debba essere verificata entro la scadenza di invio della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è avvenuto il rogito.

Per gli acconti pagati dalle persone fisiche per il sisma bonus acquisti prima del 2025 con preliminare di acquisto registrato, questi possono beneficiare delle detrazioni del 75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di almeno due classi), se il rogito avverrà entro il 31 dicembre 2027. Applicando ai pagamenti a cavallo tra il 2024 e il 2025 la risposta data dalle Entrate l'11 ottobre 2021, n. 697, per il passaggio dal sisma bonus acquisti ordinario a quello super, infatti, in caso di acconti e di saldo pagati, per importi superiori a 96.000 euro, prima e dopo questa data, sono agevolati:

- prioritariamente quelli con le percentuali del 75%-85% (pagati nel 2024), i quali possono essere detratti a scelta del contribuente nel pe-

riodo d'imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo d'imposta in cui è stipulato il rogito, per le risposte 16 gennaio 2020, n. 5, 17 marzo 2021, n. 190 e 11 ottobre 2021, n. 697;

- in seconda battuta, per la parte che manca ad arrivare ai 96.000 euro, quelli con le percentuali del 36%-50% (cioè, quelli pagati nel 2025).

Eco-bonus

Grazie alla legge di Bilancio 2025, le **detrazioni** Irpef ed Ires del 50%-65%-70%-75%-80%-85% **dell'eco-bonus ordinario**, comprensivo degli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni (65%), che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio (70%), che, contemporaneamente, migliorano la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015 (75%) e che riducono di una o due classi il rischio sismico (eco-sisma bonus, rispettivamente, all'80% o all'85%), che sarebbero scadute lo scorso 31 dicembre 2024, spettano, **per tutti i soggetti Irpef e Ires e su qualunque tipologia di immobile** (da ripartire in 10 anni), per le spese «sostenute» (con il principio di cassa per le persone fisiche e gli amministratori di condominio, con quello di competenza per le imprese):

- nel **2025**, nella misura del **36% (50%**, per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale);

- nel **2026** e nel **2027**, nella misura del **30% (36%**, per le suddette abitazioni principali).

Questa **proroga triennale** dell'eco-bonus, però, non riguarda «gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili».

Dal 2028 in poi, resterà **solo** la possibilità di beneficiare del **bonus casa** dell'articolo 16-bis del Tuir, solo per i soggetti Irpef e principalmente per le unità residenziali.

Per l'eco-sisma bonus, dal 2025 al 2027, **non** vi è più la **distinzione di aliquota** tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o di due classi, ma gli interventi possono beneficiare delle suddette percentuali (30%-36%-50%) anche se conseguono solo la riduzione di una classe di rischio.

Con la riduzione delle percentuali delle detrazioni dell'eco-bonus per il triennio 2025-2027, sono **aumentati i diversi limiti di spesa** agevolati e sono rimasti **fermi gli importi delle detrazioni massime** fruibili.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Spese sostenute nel 2023: opzione per la ripartizione in 10 quote annuali delle detrazioni

Per le **spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023** per gli interventi agevolati con il Superbonus del 90% o del 110%, la detrazione Irpef può essere «ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023». A prevederlo è il nuovo comma 8-sexies dell'articolo 119, decreto legge 34/2020, introdotto dalla legge di Bilancio 2025. Questa **opzione**, cd. «spalma-detrazione Superbonus», è **irrevocabile**.

Considerando che la legge di Bilancio 2025 è entrata in vigore il 1° gennaio scorso, a dichiarazioni dei redditi per il 2023 già presentate, in quanto la scadenza del modello Redditi 2024, relativo al 2023, era il 31 ottobre 2024 e il 730 doveva essere presentato entro il 30 settembre 2024, è stato previsto che questa opzione debba essere «esercitata tramite una dichiarazione dei redditi **integrativa** di quella presentata per il periodo d'imposta 2023 da presentarsi» **entro il 31 ottobre 2025**.

Se da questa integrativa a sfavore emergerà una **maggiore imposta** dovuta, quest'ultima dovrà essere «versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024», cioè **entro il 30 giugno 2025**.

Superbonus del 65% per il 2025

Il **Superbonus del 65%**, previsto per il **2025**, per gli interventi effettuati dai condomini, dai cd. «unici proprietari», dalle Onlus, dalle Organizzazioni di volontariato e dalle Associazioni di promozione sociale (tranne per le Onlus, le Odv e le Aps, che, potendo beneficiare dell'aumento dei limiti di spesa per il Superbonus dell'articolo 119, comma 10-bis, decreto legge 34/2020, applicano il 110% fino al 31 dicembre 2025, ai sensi dell'articolo 119, comma 8-ter, stesso decreto legge) può essere fruito nel 2025 solo se, **al 15 ottobre 2024**, era già stata **presentata la Cila** (e l'eventuale delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori condominiali) o era già stata presentata l'**istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Bonus minori: stop a cessione del credito o sconto in fattura dal 2025

Se **non** si è rientrati nella **stretta del blocco delle cessioni o degli sconti** in fattura prevista dal decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11 (in generale, titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi prima del 17 febbraio 2023) o in quella dell'articolo 1, comma 5, decreto legge 29 marzo 2024, n. 39 (al 30 marzo 2024, già sostenuta «spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati»), è **ancora possibile** effettuare lo sconto in fattura o la cessione del credito per le spese sostenute nel 2025, a **differenza** di quanto accade per i **bonus minori**.

Attestazione di qualificazione Soa

Ai fini del riconoscimento degli «incentivi fiscali» di cui agli articoli 119 (quindi, la detrazione del Superbonus) e 121 (per le Entrate, non solo tutte le opzioni di cessione del credito o di «sconto in fattura» di tutti i bonus edilizi potenzialmente cedibili o scontabili, ma anche le detrazioni dei bonus diversi dal Superbonus, potenzialmente cedibili o scontabili) del decreto legge 34/2020, **dal 1° luglio 2023** «l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro» dev'essere affidata a «imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto» (ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto) dell'**attestazione di qualificazione Soa** (Faq delle Entrate del 17 febbraio 2023), rilasciata da una «Società organismo di attestazione» (Soa), autorizzata dall'Autorità nazionale anticorruzione (Anac), ai sensi dell'articolo 84 del Codice degli appalti pubblici e dei contratti di concessione, il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (articolo 10-bis, comma 2, del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, cd. decreto Energia 2022, Taglia prezzi o Ucraina).

A parere di chi scrive, gli «incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34», **semberebbero solo:**

- la detrazione del **Superbonus** (articolo 119 del decreto legge 34/2020);

- le **opzioni di cessione del credito o di «sconto in fattura» di tutti i bonus** edilizi (articolo 121 del decreto legge 34/2020), anche se diversi dal Superbonus.

Considerando che l'articolo 10-bis, comma 2, decreto legge 21/2022 parla di riconoscimento degli «incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34», infatti, sembrerebbe che non serva alcuna qualifica-

NEWS E APPROFONDIMENTI

zione Soa per le detrazioni dei «bonus diversi dal Superbonus», tranne nei casi di opzione per la cessione del credito o lo «sconto in fattura». La circolare 20 aprile 2023, n. 10/E, paragrafo 3, invece, ha detto che le «condizioni Soa» riguardano «sia la fruizione della detrazione sia l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, relativamente agli interventi previsti dall'articolo 119 (Superbonus) e dall'articolo 121, comma 2, (bonus diversi dal Superbonus) del Decreto Rilancio». Per individuare le «detrazioni fiscali» diverse dal Superbonus, la circolare fa riferimento agli «incentivi fiscali» che sono «elencati» nell'articolo 121 del decreto legge 34/2020, quando, invece, l'unico «incentivo fiscale» contenuto in questo articolo riguarda solo la possibilità di optare per la cessione del credito o lo «sconto in fattura» di tutti i bonus edilizi in esso contenuti, tra i quali ci sono il Superbonus e altri bonus diversi dal Superbonus. Sono altri, infatti, gli articoli che hanno introdotto gli «incentivi fiscali» relativi alle «detrazioni fiscali» diverse dal Superbonus.

Conferme della considerazione che la Soa delle imprese edili serve solo per la detrazione del Superbonus e per la cessione o lo «sconto in fattura» di tutti i bonus edilizi e non per le detrazioni dei bonus non super, sono contenute in queste due interpretazioni della norma:

- nella prassi dell'agenzia delle Entrate che commenta le **comunicazioni dei dati antifrode**, introdotte dall'articolo 3 del decreto legge

29 marzo 2024, n. 39, il quale parla di «spese per gli interventi» eco o antisismici «agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34» (in sintonia con la norma sulla Soa); per le Entrate, queste comunicazioni vanno inviate **solo** per gli interventi agevolati con il **Superbonus** (e non con le altre agevolazioni);

- nella prassi dell'agenzia delle Entrate che commenta le **nuove plusvalenze**, nei casi in cui, all'atto della cessione, gli interventi siano conclusi da non più di dieci anni, introdotte dall'articolo 67, comma 1, lettera b-bis), del Tuir, il quale parla di «interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34» (in sintonia con la norma sulla Soa); per le Entrate, queste plusvalenze si applicano **solo** per gli interventi agevolati con il **Superbonus** (e non con le altre agevolazioni).

Contrariamente a queste interpretazioni, a Telefisco 2025 del 5 febbraio 2025, l'agenzia delle Entrate ha confermato la sua interpretazione della circolare 20 aprile 2023, n. 10/E, paragrafo 3, secondo la quale le **«condizioni Soa» riguardano non solo** la detrazione del **Superbonus** (articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34) e **tutte le opzioni di cessione del credito o di «sconto in fattura»** di tutti i bonus edilizi potenzialmente cedibili o scontabili (articolo 121 del decreto legge 34/2020), ma **anche le detrazioni dei bonus diversi** dal Superbonus, potenzialmente cedibili o scontabili.



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.