

Confedilizia ha dedicato un convegno ad hoc al nuovo istituto

Condhotel, sì con riserva

Sono necessari alcuni interventi innovativi

Promosso, ma con necessità di interventi, quantomeno interpretativi. È questo il succo del convegno (il primo in assoluto in argomento) che Confedilizia ha tenuto a Roma, presso la Sala Einaudi, a proposito del nuovo istituto, il Condhotel, che lo scorso 21 marzo ha fatto ingresso nel nostro ordinamento con il dpcm n.13 del 22 gennaio 2018 che ha istituito questa forma di utilizzazione degli immobili (ad uso misto, alberghiero ed abitativo) che già è prevista da diverse legislazioni straniere, specie del mondo anglosassone.

Il Condhotel, in sostanza, è stato giudicato, al Convegno Confedilizia, come un «istituto esigenziale», che risponde cioè ad una specifica esigenza (quella, è stato detto, di consentire la riqualificazione delle strutture alberghiere), ma introducendo, allo scopo, appunto, un nuovo istituto, e non venendo incontro all'esigenza in parola nell'ambito di una normativa generale.

Analogamente, il legislatore

ha del resto provveduto per gli istituti del trust disabili, del patto marciano (forma di garanzia), del leasing immobiliare, del prestito vitalizio ipotecario e del rent to buy, istituti tutti che hanno finora avuto non certo un consistente sviluppo e tantomeno una diffusa applicazione. E' poi stato osservato al convegno di Confedilizia che quello della riqualificazione alberghiera è uno scopo importante (consentirà sostanzialmente agli albergatori che vogliono rinnovare la propria struttura di vendere unità del proprio immobile ricavandone un'entrata per provvedere ai necessari lavori di ristrutturazione), ma anche che le potenzialità del Condhotel al fine di una definitiva e consolidata ripresa saranno appieno sfrut-

tate solo con una norma interpretativa di quanto, ad avviso di molti dei giuristi che sono intervenuti nella discussione svoltasi alla Sala Einaudi della Confedilizia in Roma, fra cui la dott. Caterina Garufi, magistrato il dpcm già prevede, e cioè che si possa intervenire anche su immobili che non siano già stati utilizzati con una specifica destinazione.

Altre perplessità, con i relativi rimedi, sono emerse a proposito di specifiche precisazioni normative, in attesa della legislazione regionale integrativa e con particolare riferimento alla fattispecie di Condhotel che attiene all'accentramento di diversi appartamenti ubicati ad una distanza di non più di 200 metri dalla struttura alberghiera che farebbe da perno

all'accentramento stesso.

Altre osservazioni importanti in merito ai rapporti che nascono, a proposito del Condhotel, ove lo stesso si sviluppi nell'ambito di una struttura condominiale o comunque con rapporti di tipo condominiale.

Infatti, è stato sottolineato (in una con l'evidenziazione che Confedilizia non è stata consultata né dalla presidenza del consiglio né dal miabt, ministero proponente, e ciò pur nell'ambito di una istruttoria durata per più di due anni) che molte norme condominiali sono inderogabili per dettato di legge e anche da volontà contrattuali diffuse.

Tutto un «mondo» e un aspetto che non è minimamente previsto e regolato dalla normativa che ora è alla vigilia dell'entrata in vigore.

Queste le conclusioni del convegno Confedilizia e della discussione, moderata dal presidente Giorgio Spaziani Testa, che si è svolta successivamente alle relazioni degli avvocati Sforza Fogliani e Scattaris.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata da

UFFICIO STAMPA
della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

COMMISSIONE

L'Ue vuole più tasse sulle case

«Il nuovo rapporto sull'Italia della Commissione europea reitera la richiesta al nostro governo di spostare la tassazione su consumi e proprietà, arrivando a invocare un intervento specifico, e dal sapore più ideologico che di coerenza con i parametri di bilancio europei, come l'introduzione della tassa sulla prima casa per le famiglie con redditi alti. Chiedere di aumentare il carico fiscale sugli immobili in un paese che lo ha visto crescere di 12 miliardi negli ultimi anni, è inquietante. Raccomandare una misura come la tassa sulla prima casa per le famiglie ad alto reddito, che avrebbe effetti risibili sui conti pubblici è addirittura grottesco. Non è questa l'Europa che vogliamo», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

CASALINGHE

Contributi deducibili dal reddito

Si coglie l'occasione dell'avvicinarsi della stagione delle dichiarazioni dei redditi per ricordare che la casalinga ed i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail, sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari.

Si ricorda infatti che le casalinghe che non hanno un'occupazione possono avere una pensione, iscrivendosi al Fondo che garantisce a chi si dedica interamente alla casa e alla famiglia, per scelta oppure perché non ha alternative, la possibilità di un'entrata mensile. L'adesione a questo fondo di previdenza è facoltativa così come libero è l'importo che si può versare. Vi è solo una quota minima di 25,82 euro al mese. Tali contributi sono interamente deducibili dal reddito Irpef del dichiarante anche per i familiari a carico. Al raggiungimento dell'età pensionabile, più si è versato e maggiore sarà l'importo dell'assegno.

SISMABONUS

Cessione di credito ai familiari

Con la legge di bilancio 2018, si è ampliata la platea dei soggetti che, in relazione alle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica o per il Sismabonus, in luogo della detrazione, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati. Infatti, attualmente, possono trasformare la detrazione fiscale in credito da cedere ai fornitori oppure ad altri soggetti privati, coloro che eseguono interventi di riqualificazione energetica sia nelle unità immobiliari singole sia negli spazi comuni degli edifici nonché coloro che eseguono interventi antisismici sugli immobili (da cui derivi una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore), ma solo per quanto concerne i lavori eseguiti negli spazi comuni degli edifici (e nei territori classificati in zona sismica 1, 2 e 3). Questa nuova possibilità di fruizione della detrazione apre alla possibilità di sfruttare al meglio la rete familiare in modo più largo di oggi e permette anche di utilizzare eventuali reti amicali.

Impugnata la legge lombarda sugli affitti

Il governo, nell'ambito della sua attività di controllo sulle leggi regionali, nella riunione del 16 marzo scorso, ha deliberato di impugnare avanti la Corte costituzionale la legge lombarda n. 7 del 25 gennaio 2018 che ha istituito un codice identificativo da assegnare a case e appartamenti per vacanze. La legge regionale anzidetta, integrando la legge regionale lombarda n. 27/2015, prevede un nuovo codice identificativo di riferimento per le unità immobiliari, da richiedere prima di promuovere, con mezzi pubblicitari, l'offerta sul mercato degli alloggi in locazione per finalità turistiche e dispone apposite sanzioni nei confronti di coloro che non richiedono detto codice. La normativa regionale risulta censurabile in merito alla nuova regolamentazione che, implicitamente viene introdotta. Le nuove disposizioni, infatti, sembrano sottintendere la sostanziale corrispondenza tra la disciplina normativa cui sono sottoposti i suddetti alloggi locati per finalità turistiche rispetto a quella delle (differenti) strutture ricettive del tipo «case e appartamenti vacanze» di cui all'art. 26 legge lombarda del 2015. Tale implicita parificazione non trova adeguata giustificazione nell'assetto di competenza tra stato e regioni. Infatti, con la riforma del titolo V della Costituzione, l'art. 117 della Costituzione conferisce alle regioni la potestà esclusiva in materia di turismo, considerato che il turismo non è menzionato esplicitamente né tra le materie di competenza esclusiva dello Stato, né tra quelle di competenza concorrente tra stato e regione. Nel contempo, però, sempre l'art. 117, secondo comma, lettera l), prevede la competenza esclusiva del legislatore statale nella materia dell'ordinamento civile.

Con riferimento al caso di specie, la locazione di un appartamento a finalità turistiche è contemplata dal cosiddetto

Codice del turismo (dlgs. n. 79/2011) per il quale la normativa applicabile agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, è quella dettata dal codice civile per le locazioni (artt. 1571 e segg. c.c.). E dalla legge nazionale n. 431/1998. Alla luce di ciò, si può dedurre che la disciplina dei singoli contratti e quindi anche del contratto di locazione, in tal caso è di competenza dello Stato. Invece le strutture ricettive denominate case e appartamenti per vacanze presuppongono una organizzazione a carattere imprenditoriale, ovvero un'attività ricettiva con i requisiti dell'art. 2082 c.c. In sostanza, la casa vacanza è una vera e propria struttura ricettiva extralberghiera e, in quanto tale è disciplinata dalle normative regionali.

Orbene, conclude il governo, l'applicazione della nuova normativa regionale comporta che il proprietario di un alloggio, prima di darlo in locazione per finalità turistiche, lo comunichi al comune. Previsione che, da un lato interviene in materia di ordinamento civile, dall'altro innova la disciplina vigente in materia di locazione. Tale considerazione prospetta un vulnus sul riparto di competenze tra stato e regioni; inoltre, come affermato dalla Corte costituzionale, la competenza esclusiva statale in materia di ordinamento civile si identifica con la disciplina dei rapporti tra privati e si pone come limite al legislatore regionale fondato sull'esigenza di garantirne l'uniformità sul territorio nazionale, in ossequio anche al principio di eguaglianza (sentt. nn. 290/13, 245/15, 1/16). In considerazione della normativa e della giurisprudenza descritte, il Consiglio dei ministri ha ritenuto che l'art. 1 della legge lombarda n. 7/18 risulti porsi in violazione degli artt. 3 e 117, secondo comma, lettera l) della Costituzione. Adesso la decisione spetta alla Consulta.