

Effetti paradossali della norma del Semplificazioni sulla rispondenza

Attestazione blindata

Irragionevole estenderla a ulteriori locazioni

L'art. 7 del d.l. sulle "Semplificazioni fiscali" (d.l. n. 73/2022) prevede che l'attestazione di rispondenza prevista per i contratti di locazione a canone concordato (i cd. 3+2, quelli transitori e quelli per studenti universitari) "può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce".

Tale norma appare, come Confedilizia ha fin da subito segnalato a Parlamento e Governo, totalmente irragionevole, se interpretata in modo letterale.

Infatti, l'unica interpretazione della nuova norma che sia coerente con la logica, con la normativa vigente e anche con l'orientamento ufficiale dell'Agenzia delle entra-

te, è quella che presuppone che il contenuto del nuovo contratto sia identico a quello del primo: parti, immobile, durata, canone e tutte le altre condizioni contrattuali, nessuna esclusa.

Solo nel caso in cui tutti gli elementi sopra indicati fossero sempre i medesimi – che si tratti, insomma, di due contratti perfettamente coincidenti – potrebbe avere senso quanto si ritiene abbia voluto disporre l'estensore della norma: ove mutasse pure solo uno degli elementi del contratto, il principio fissato dalla disposizione non potrebbe funzionare.

Ogni diversa interpretazione porterebbe – a titolo

di esempio – all'effetto, invero assurdo, di attestazioni relative a contratti con un determinato canone che sarebbero valide anche per contratti con altro e diverso canone, pur relativi allo stesso immobile.

Vi è da ritenere, anche alla luce della relazione illustrativa del decreto che è all'esame del Parlamento per la sua conversione in legge, che l'estensore della disposizione abbia confuso il contratto di locazione con l'immobile che ne è l'oggetto: il che sarebbe certamente errato perché l'attestazione di rispondenza (proprio in base alle disposizioni che vengono citate dalla norma)

ma) ha ad oggetto il contratto di locazione (del quale con l'attestazione si riconosce la rispondenza all'accordo locale, pure ai fini del controllo di eventuali clausole illegittime) e non solo le caratteristiche dell'immobile che sia locato con tale contratto.

Appare pertanto davvero difficile considerare coerente con il significato e la funzione dell'attestazione – e anche con l'interpretazione che della stessa è stata data dall'Agenzia delle entrate con la risposta ad interpello n. 105 del 12.12.2018 – la nuova disposizione che prevede che l'attestazione venga rilasciata per un contratto possa valere anche per altro e diverso contratto (o addirittura per altri – diversi – contratti).

Si confida che nell'ambito della conversione in legge del decreto n. 73, tale disposizione venga modificata.



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

Ufficio stampa della Confedilizia

l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

© Riproduzione riservata

LE NOVITÀ

Il decreto Pnrr2 è legge

È stata pubblicata in G.U. 150/2022, la legge n. 79 di conversione del dl 36/2022 recante "Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza" (dl PNRR2). Di seguito le misure di nostro interesse.

Proroga sismabonus acquisiti al 110% (art. 18, c. 4-ter) – Con l'ennesima modifica all'art. 119, c. 4, del decreto "Rilancio" si dispone che per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla data del 30.6.2022 abbiano sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato, che abbiano versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta, che abbiano ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, che abbiano ottenuto il collaudo degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico e che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4, l'atto definitivo di compravendita possa essere stipulato, ai fini della fruizione della detrazione prevista al 110% (superbonus), anche oltre il 30.6.2022 ma comunque entro il 31.12.2022.

Potenziamento del sistema di monitoraggio dell'efficientamento energetico attraverso le misure di Ecobonus e Sismabonus e governance dell'ENEA (art. 24, comma 1) – Si prevede, modificando l'art. 16, comma 2-bis, del d.l. n. 63/2013, che, al fine di garantire la corretta attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, nell'ambito della Missione 2, Componente 3, Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110% per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici» nonché al fine di effettuare il monitoraggio degli interventi di cui all'art. 16 citato (e cioè interventi di ristrutturazione edilizia e acquisto di mobili), compresa la valutazione del risparmio energetico da essi conseguito, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, debbano essere trasmesse per via telematica all'Enea le informazioni sugli interventi effettuati alla conclusione degli stessi.

© Riproduzione riservata

Nessun obbligo POS per i condominii

L'obbligo del POS, previsto a partire dal 30.6.2014, riguarda i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali. Il condominio, di norma, non svolge attività commerciali o professionali. Quindi va escluso un obbligo generalizzato per i condominii di dotazione di POS.

Diverso è il caso dell'amministratore, il quale se ne deve dotare, come un qualunque altro professionista, per permettere agli interessati (cioè ai condominii da lui gestiti) di poter effettuare i pagamenti delle sole sue prestazioni professionali tramite POS. Sul punto comunque la questione appare meramente teorica. Tale compenso, infatti, di solito viene pagato con bonifico e non viene corrisposto tramite POS, posto che la sanzione, in vigore dal 30.6.2022 (e non, come originariamente, previsto dall'1.1.2023 per effetto delle modifiche

apportate alla normativa del d.l. n. 36 del 2022 come convertito in legge), scatta solo nei casi di mancata accettazione di un pagamento, di qualsiasi importo, effettuato attraverso carte di pagamento (carta di debito, carta di credito e carta prepagata).

© Riproduzione riservata

A Piacenza in settembre il 32° convegno legali

32° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 17 settembre 2022

LA COMPRAVENDITA ED IL CONDOMINIO e principi generali

Relazione di base: **avv. Pier Paolo Bosso**

1. Introduzione: vari profili in rapporto alla vita condominiale 2. La comunicazione di acquisto: forma e contenuti 3. Compravendita e diritti sulle parti comuni: limitazioni di godimento, usi esclusivi, condominio parziale 4. Compravendita e spese comuni 5. Opponibilità dei regolamenti 6. Incentivi fiscali specifici 1. Contenuto dell'attestazione e responsabilità dell'amministratore; 2. Fondi di riserva e liti in corso 3. Invio della copia autentica del titolo, certificazioni sostitutive, questioni di privacy; 4. Contributi condominiali precedenti la compravendita; 5. Benefici fiscali, cessioni del credito e mutui in essere; 6. Trasferimento ed opponibilità dei diritti di uso esclusivo; 7. Accettazione del regolamento e dei millesimi; 8. Trascrizione e limitazioni dei diritti sulla proprietà esclusiva o sui beni comuni

OCCUPAZIONE ABUSIVA E RISARCIMENTO DEL DANNO e principi generali

Relazione di base: **prof. avv. Vincenzo Cuffaro**

1. Introduzione: i vari profili 2. Occupazione dopo la risoluzione di un contratto 3. Occupazione senza alcun titolo 4. La determinazione del danno risarcibile 5. Danno in re ipsa 6. Il maggior danno 7. La prova del danno 8. La responsabilità amministrativa specifiche La prova del maggior danno nelle locazioni abitative anche "a canone concordato"; La prova del maggior danno nelle locazioni ad uso diverso; Clausole contrattuali in tema di risarcimento del danno da mancato rilascio; Garanzie in caso di mancato rilascio; Separazione e mancato rilascio della casa coniugale; Mora del conduttore; Azioni possessorie e risarcimento del danno; Tempi processuali di esecuzione e risarcimento del danno.

© Riproduzione riservata

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Giovedì	14 luglio,	ore 10	Roma
Sabato	24 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	8 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	29 ottobre,	ore 15	Fermo
Sabato	12 novembre,	ore 15	Pisa
Martedì	29 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	17 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.