

# ANCE Campania

## News

10 GIUGNO  
2021

NUMERO 20

### AdE rettifica sui limiti di spesa per Sismabonus

Sismabonus 110% ed edifici plurifamiliari posseduti da uno o più persone fisiche, composti da 2 a 4 unità immobiliari indipendentemente accatastate: come si calcola il numero di unità immobiliari? si considerano anche le pertinenze e le unità non residenziali? e i limiti di spesa?

A conferma di quanto complicata e poco chiara sia la normativa agevolativa, l'**Agenzia delle Entrate** ha pubblicato la **risposta n. 397 del 9 giugno 2021** che rettifica "parzialmente" la precedente **risposta n. 231/2021**. Una rettifica "parziale" ma certamente molto significativa perché va ad incidere sull'aspetto economico relativo al calcolo dei limiti di spesa disponibili. Nel caso di specie, un contribuente è proprietario di un edificio composto dalle seguenti unità immobiliari, autonomamente accatastate:

- due appartamenti (uno in classe A/3, uno in classe A/4);
- un locale ad uso autorimessa (classe C/6);
- tre locali ad uso magazzino/deposito (classe C/2). Le sei unità immobiliari componenti il fabbricato risultano funzionalmente indipendenti e dispongono di almeno un accesso autonomo sull'esterno. Inoltre:
- l'autorimessa (classe C/6) e il locale deposito (classe C/2) costituiscono pertinenze dell'unità abitativa avente categoria catastale A/3;
- le altre due unità immobiliari destinate a locale deposito/magazzino (classe C/2) non costituiscono pertinenze di nessuna delle due unità abitative presenti, né risulta esistere su di esse alcuna servitù a favore di immobili. Il quesito riguardava proprio il requisito previsto dall'art. 119, comma 9, lettera a) del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) che dopo la modifica apportata dalla Legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021) ha esteso il superbonus per gli interventi realizzati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Da *Lavoripubblici*.

### In questo numero

AdE rettifica sui limiti di spesa per Superbonus 1

PNRR parla il Presidente della Commissione Europea 2

Cassazione: imposta di registro 3% sulla cessione del diritto di cubatura 3

Sentenza Cassazione su canna fumaria sulla facciata 4

Compravendite immobiliari nel settore residenziale 4

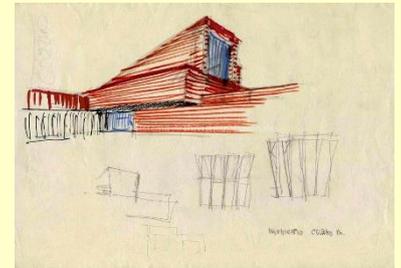
DL Semplificazioni

se l'abuso è presente si perde la detrazione 5



## PNRR parla il Presidente della Commissione Europea

"Questa pandemia è costata tantissimo alle nostre società ed economie ma ci ha aiutato anche a mobilitarci. Ci ha presentato una sfida: trovare soluzioni straordinarie. Abbiamo varato misure di assistenza finanziaria senza precedenti a una velocità record. NextGenerationEu dà alla nostra Unione il potere di investire centinaia di miliardi per la ripresa dell'intera Europa ed è questo di cui abbiamo più bisogno. Con NextGenerationEu trasformiamo il nostro continente, digitalizziamo le nostre economie, facciamo del Green Deal una realtà e rendiamo le nostre società più forti e resilienti. Il Nostro piano vale 750 miliardi di euro, è il più grande progetto di ripresa in Europa dal piano Marshall". Lo ha detto la presidente della Commissione europea, Ursula von der Leyen, alla plenaria del Parlamento Ue, sottolineando che "siamo riusciti ad avere successo perché in questa crisi globale abbiamo capito che non avremmo dovuto ancorarci ai modelli e alle soluzioni passate e non ci siamo divisi ma ci siamo resi conto che l'unico obiettivo da perseguire era contrastare la pandemia come Unione europea: già la prossima settimana la Commissione comincerà ad approvare alcuni piani perché siano adottati dal Consiglio". "Ci abbiamo messo meno di un anno a far partire NextGenerationEu. La nostra ripresa sta per iniziare, i piani ne sono il faro e i soldi cominceranno ad arrivare nelle prossime settimane. A oggi abbiamo ricevuto 23 piani nazionali che lanciano un messaggio chiaro: gli europei sono pronti per un nuovo inizio. I nostri cittadini sono pronti a vivere in modo più sostenibile, digitale e resiliente nel futuro", ha aggiunto. Von der Leyen ha proseguito sottolineando che "i piani nazionali ci danno uno spaccato sul futuro dell'Europa. Parlano di sfide strutturali, di riforme del mercato del lavoro per rafforzare le reti di sicurezza e inclusione, di riforme fiscali e di bilancio per rendere le finanze pubbliche e le tasse più sostenibili. Il rafforzamento della governance migliorerà il business environment soprattutto per le Pmi, la digitalizzazione dell'istruzione spingerà avanti l'Europa su scala globale. Questi piani mostrano che gli europei hanno una visione molto chiara di quello che è necessario fare per il futuro". "Per proteggere natura e clima gli Stati membri utilizzeranno 50 miliardi, altri 50 miliardi sono contabilizzati per gli edifici, dagli alloggi sociali agli edifici pubblici, e almeno 85 miliardi serviranno per i trasporti sostenibili". *Da Italia Oggi.*



# Cassazione: imposta di registro al 3% sulla cessione del diritto di cubatura

**DI ANGELO BUSANI**

È del 3% l'aliquota dell'imposta di registro per il contratto sul diritto di cubatura. Vale a dire la facoltà che compete al proprietario di costruire sul suo fondo e che questi trasferisce a un altro soggetto affinché quest'ultimo costruisca sul proprio fondo. È questa l'attesa decisione delle Sezioni unite della Cassazione 16080/2021, sollecitata dall'ordinanza 19152/2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 17 settembre 2020). La Cassazione ha rigettato la tesi della considerazione del diritto di cubatura come diritto reale, la cui cessione sarebbe imponibile con l'aliquota del 9 per cento. L'argomentazione (già sostenuta nelle decisioni 4245/1981, 6807/1988, 1352/1996, 9081/1998 e 24948/2018), è che la cessione di cubatura va intesa come un contratto di natura obbligatoria, che consiste nell'assunzione, da parte del proprietario cedente, dell'obbligo di prestarsi, presso la pubblica amministrazione, affinché questa rilasci il provvedimento concessorio (discrezionale e non vincolato) a favore del proprietario cessionario, a maggiorazione della cubatura già precedentemente a questi riconoscibile in base agli strumenti di pianificazione urbanistica. L'accordo di cessione di volumetria avrebbe efficacia solo interna tra gli stipulanti (non comportando un diretto e immediato asservimento di un fondo a favore di un altro), posto che il trasferimento, non soltanto nei confronti dei terzi, ma anche tra gli stessi contraenti, sarebbe determinato solo dal provvedimento concessorio rilasciato dall'amministrazione comunale a favore del cessionario e sulla base del programma edificatorio da lui proposto. La tesi avversa qualificava il diritto di edificare quale manifestazione inerente al diritto di proprietà, assumendo la natura di atto traslativo di un diritto reale, variamente qualificato, ora come servitù atipica (Cassazione 2743/1973), ora come diritto di superficie atipico (1655/1953), ora come limitazione legale al diritto di proprietà (3334/1976), ora come rinuncia abdicativa del cedente notificata al Comune (9081/1998). Viene svalutato anche l'argomento della trascrivibilità del contratto di cessione di volumetria nei Registri Immobiliari perché esistono altri esempi di contratti a effetti obbligatori che sono trascrivibili (la locazione ultranovennale e il contratto preliminare). La sentenza 16080 fa il paio con la pronuncia delle Sezioni Unite 23902/2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 ottobre 2020) secondo la quale non è soggetta a Ici l'area inedificabile inserita in un programma di compensazione urbanistica in quanto il diritto edificatorio compensativo non ha natura reale. Da NT+.



# Sentenza Cassazione: canna fumaria sulla facciata

DI PAOLA MAMMARELLA

La canna fumaria non può essere installata sulla facciata di un edificio condominiale se pregiudica il decoro architettonico ed impedisce agli altri condòmini l'utilizzo delle parti comuni. Lo ha affermato la Corte di Cassazione, che con la sentenza 14598/2021 ha spiegato anche quali parametri prendere come riferimento per valutare l'impatto sul decoro architettonico dell'edificio. I giudici hanno esaminato il caso di un locale commerciale, situato in un edificio condominiale. Il locale era stato preso in affitto da un privato che aveva installato una canna fumaria sulla **facciata esterna** del fabbricato. Come emerso dai rilievi del consulente tecnico d'ufficio (CTU), la canna fumaria era costituita da un tubo di diametro pari a 27 centimetri, che partiva dall'accesso del locale commerciale e proseguiva per tutta la facciata principale.

Gli altri condòmini, lamentando che la canna fumaria alterava il **decoro architettonico** e che i fumi compromettevano la praticabilità del lastrico solare, avevano ottenuto dalla Corte d'Appello la rimozione della canna fumaria e il ripristino della situazione preesistente. Secondo il proprietario e il locatario del locale commerciale, però, la Corte non aveva adeguatamente spiegato il motivo per cui la canna fumaria alterasse il decoro architettonico.

## Canna fumaria, quando altera il decoro architettonico

La Cassazione ha spiegato che il conduttore può utilizzare l'immobile locato secondo le condizioni contrattuali, a condizione che non siano compromessi i **diritti dei terzi**. Il conduttore può anche utilizzare le parti comuni dell'edificio condominiale nello stesso modo in cui le avrebbe utilizzate il proprietario.

I giudici hanno illustrato che, in base all'articolo 1102 del Codice Civile, il conduttore può **liberamente godere ed eventualmente modificare** le parti comuni dell'edificio", ma devono essere rispettate alcune condizioni: non deve risultare alterata la destinazione delle tali parti comuni né pregiudicato l'utilizzo agli altri condòmini.

La Cassazione ha affermato che spetta ai giudici verificare la legittimità dell'utilizzo delle parti comuni e se l'opera realizzata pregiudichi il **decoro architettonico** dell'edificio condominiale. L'alterazione del decoro architettonico si verifica, come riportato dai giudici, "non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio". Non è importante, ha aggiunto la Corte, che la fisionomia dell'edificio sia stata **già gravemente alterata** da precedenti interventi e che l'opera non sia visibile. I giudici hanno quindi respinto il ricorso. Confermato l'ordine di rimozione della canna fumaria. Da *Edilportale*.

Nei primi tre mesi del 2021, le **compravendite immobiliari del settore residenziale** hanno fatto registrare un rimbalzo rispetto allo stesso periodo del 2020: +38,6% cioè 45mila abitazioni in più, con performance migliori nei comuni minori piuttosto che nei capoluoghi. L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i **dati del primo trimestre 2021** relativi all'andamento del mercato immobiliare residenziale italiano.

In un periodo nel quale, a causa della recrudescenza della pandemia da Covid-19, si è dovuto nuovamente ricorrere a **misure restrittive per le attività sociali ed economiche**, così come avvenuto a più riprese nel corso del 2020 - spiega l'Agenzia - **gli interventi del Governo** sono stati mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale, fondamentali anche per il mercato immobiliare.

Nel primo trimestre 2021, si assiste, in termini di tassi tendenziali annui, a un vero e proprio rimbalzo per i volumi di compravendita del settore residenziale, dovuto anche al raffronto con l'analogo periodo del 2020, che, come è noto, è stato un trimestre segnato dall'inizio della crisi sanitaria e dalla comparsa dei primi effetti sul mercato immobiliare e sull'economia in generale.

Sono oltre 45mila in più le abitazioni scambiate rispetto al primo trimestre 2020, **+38,6% in termini di variazione tendenziale** (quasi 24mila in più del primo trimestre 2019, quando erano circa 139 mila, +17%). da OMI

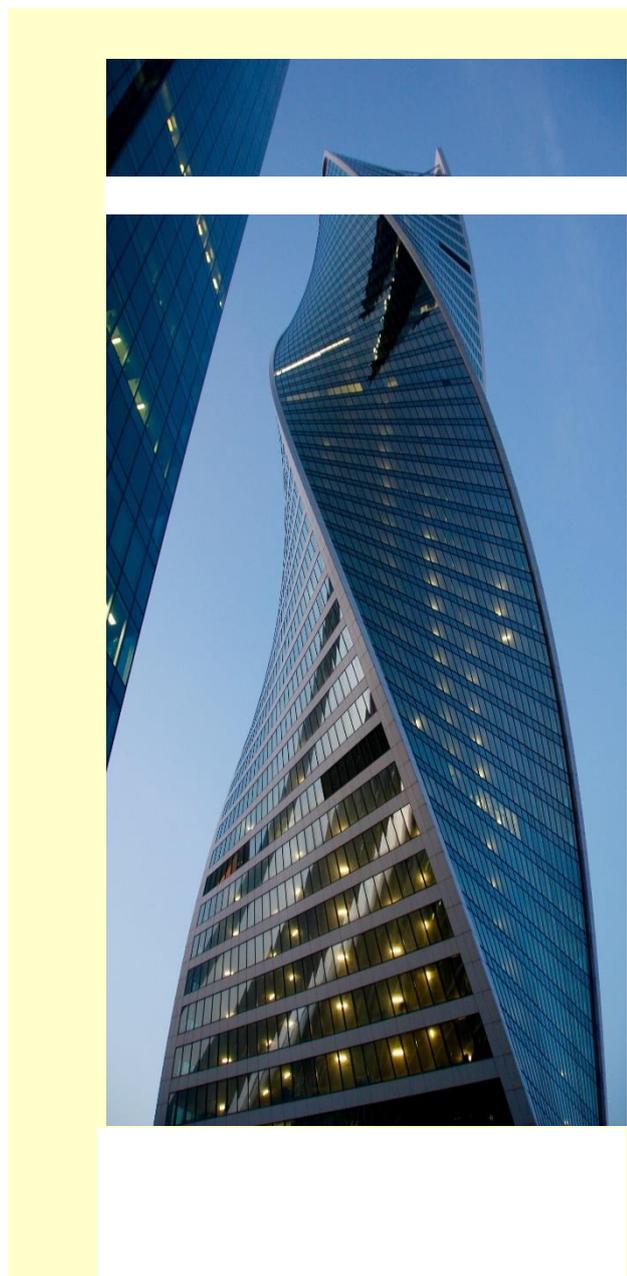
## DL Semplificazioni se l'abuso è presente si perde la detrazione

Nessun nuovo condono è stato introdotto con le recenti modifiche alla disciplina del 110%. La versione definitiva del decreto Semplificazioni, infatti, qualificando l'intervento come manutenzione straordinaria, permette esclusivamente la presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) ma se l'abuso è presente e non tollerato la detrazione si perde.

Con l'art. 33 del dl 31/05/2021 n. 77 (decreto «Semplificazioni»), in G.U. 129 del 31/5/2021 è stato modificato, o meglio, interamente sostituito il comma 13-ter dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020 più volte anch'esso rimodulato. Nelle prime bozze del citato art. 33 del dl 77/2021 era prevista l'introduzione di un ulteriore e nuovo comma, il 13-quater, da collocare all'interno dell'art. 119 citato, che doveva prevedere che l'accesso alla detrazione del 110% fosse possibile anche in presenza di domande di sanatoria (condono) ancora inesitate, in presenza di una asseverazione giurata che attestasse la sussistenza dei requisiti al fine di ottenere un positivo riscontro sulla domanda presentata da parte delle amministrazioni comunali; in caso di rigetto dell'istanza di condono, le agevolazioni eventualmente erogate e/o fruite dovevano essere revocate (si veda, ItaliaOggi 5/05/2021). Come è successo per l'estensione della detrazione maggiorata agli alberghi, il comma appena indicato è stato abortito e il citato art. 33 si è limitato a sostituire interamente il comma 13-ter disponendo che gli interventi che fruiscono del 110%, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Cila. Le disposizioni in commento ricordano che nella Cila sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente all'1/9/1967. La semplificazione sta nel fatto, non che sono ammessi gli abusi edilizi e quindi sia previsto una specie di nuovo condono, ma soltanto che la presentazione della Cila non richiede l'attestazione dello stato legittimo, di cui al comma 1-bis, dell'articolo 9-bis del dpr 380/2001 (Testo unico edilizia), confermando ulteriormente che per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del medesimo testo unico opera esclusivamente nei casi di mancata presentazione della Cila, di interventi realizzati in difformità dalla Cila, in assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo e per la non corrispondenza al vero delle attestazioni, restando «impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.».

La nuova disposizione, nella versione definitiva, ha quale obiettivo dichiarato il superamento dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, di cui al comma 1-bis, dell'art. 9-bis citato, posto che va a esplicitare che «la presentazione della Cila non richiede l'attestazione di stato legittimo» di cui al richiamato art. 9-bis; nella detta dichiarazione sono attestati, infatti, gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente all'1/9/1967.

Da Italia Oggi.



## Ance Campania

### **INDIRIZZO**

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

### **TELEFONO:**

0817645851

### **MAIL**

info@ancecampania.it

## Siamo sul Web!

Visitateci a questa pagina:

[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



*ANCE Campania – Sala riunioni*