

NEWSLETTER

# MARITATO 24

STUDIO MARITATO

## PANDECONOMIA RECOVERY E BONUS

in collaborazione con

GRUPPO  ORE 

## **STUDIO MARITATO**

**...6**

### **STUDIO MARITATO**

Finanza, sicurezza, visibilità, tutela, assistenza e trasparenza

**...8**

### **“LE 99 PIAGHE DEL FISCO”**

#### **recensione del volume di Francesco Tundo**

Il libro ...si colloca nel solco di una gloriosa tradizione, che ha visto importanti studiosi del diritto tributario spingersi oltre i tecnicismi fiscali ..., facendo emergere la problematicità e la conflittualità del rapporto autorità-libertà che da sempre caratterizza questa branca del diritto pubblico.

di **Raffaele Di Ruberto - magistrato tributario**

**...11**

### **IVA RIDOTTA ANCHE PER L'ACQUISTO DELLE AUTO ELETTRICHE E IBRIDE**

Iva light al 4% anche per l'acquisto di auto ibride ed elettriche da parte di persone con disabilità: è questa l'importante ulteriore agevolazione introdotta dall'articolo 53-bis del Dl n. 124/2019.

di **Emanuela Maria Maritato**

**...12**

### **AGEVOLAZIONI AGRICOLTURA E PESCA: ISTRUZIONI INPS SULL'ESONERO CONTRIBUTIVO 2020**

Il decreto Rilancio N. 34 2020, convertito in legge 77 2020 ha previsto all'articolo 222, alcune misure di agevolazione straordinaria legate all'emergenza COVID 19 per i settori dell'agricoltura della pesca e dell'acquacoltura

di **Carol Maritato**

**...15**

### **RECOVERY FUND, OPPORTUNITÀ E INSIDIE**

European Recovery Program: fatte le debite mutazioni, il nome suona familiare negli ultimi tempi.

di **Michel Emi Maritato**

**...17**

### **REATI FINANZIARI IN TEMPO DI PANDEMIA**

Cominciamo a dire che i reati in ambito finanziario sono sempre stati il punto dolente della nostra società e proliferano nei momenti di grande difficoltà economica del Paese.

di **Luigi Giannelli**

**...19**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE  
E SOPRAVVENIENZA COVID-19:  
SÌ ALL'OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE**

La pandemia dovuta alla diffusione del virus Covid-19 stravolgendo la vita sociale ed economica ha causato conseguenze significative anche sui contratti che regolano la realtà e i traffici commerciali, tra questi le attività ricettive e ristorative.

**di Avv. Giovanna Spirito**

**...22**

**NUOVE RESPONSABILITÀ DEGLI AMMINISTRATORI  
E CRITICITÀ NEL CCI: UNO SPUNTO DI RIFLESSIONE**

Il 16 marzo del 2019 è entrato parzialmente in vigore il nuovo Codice della Crisi d'Impresa, modificando e rinnovando alcuni istituti cardine e della Legge Fallimentare e del codice civile;

**di Edoardo Vicere'**

**...26**

**PROBLEMATICHE FISCALI E LEGALI LEGATI  
ALLA PANDEMIA IN CORSO**

La crisi correlata alla pandemia in corso non è di difficile soluzione anche perché, a sommosso avviso di chi scrive, le scelte politiche effettuate negli ultimi anni, di certo hanno avuto un loro peso all'interno della tutela dell'economia nazionale

**di Avv. Alessandra Zorzi (foro di Padova) e Dott. Marco Bertozzi**

**IL SOLE 24 ORE**

...31

**VECCHI REQUISITI PER CHI ESEGUE ORA I LAVORI DI ECOBONUS**

Il Dm Requisiti deve essere ancora pubblicato in Gazzetta ufficiale e, pertanto, continua ad essere valido il vecchio decreto del 2008, con le modifiche del 2010. Questo rappresenta un indubbio vantaggio per quanti siano interessati a iniziare a stretto giro interventi agevolati per l'efficienza energetica, indipendentemente dall'aliquota utilizzata.

**Luca Rollino**

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme &amp; Tributi", 11 settembre

...33

**EDIFICI IN COMPROPRIETÀ, STOP ALLE SPESE SU SINGOLE UNITÀ**

Se «due o più unità immobiliari» (diverse dalle pertinenze), «distintamente accatastate» costituiscono «un edificio» (ad esempio, una bifamiliare), «interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti», il superbonus del 110% non si applica, non solo «agli interventi realizzati sulle parti comuni», come già previsto dalla circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1, ma anche «con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio».

**Luca De Stefani**

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme &amp; Tributi", 11 settembre

...35

**SUPERBONUS, SI MOLTIPLICANO ASSEVERAZIONI E RESPONSABILITÀ**

Per capire meglio le responsabilità che il tecnico si assume con le pratiche di sisma bonus e superbonus è utile fare un breve riassunto, che non sarà piacevole da leggere per i professionisti.

**Andrea Barocci**

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme &amp; Tributi", 15 settembre

...38

**SUPERBONUS, LAVORI DA SOMMARE IL CAPPOTTO DA SOLO A VOLTE NON BASTA**

Risulta particolarmente restrittiva la definizione di «accesso autonomo dall'esterno» delle unità immobiliari, data dal decreto requisiti tecnici, firmato dal Ministro dello Sviluppo Economico il 6 agosto 2020.

**Luca De Stefani**

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme &amp; Tributi", 18 settembre

...41

### **PER NEGOZI, CAPANNONI E UFFICI LO SCONTO È (QUASI) ESCLUSO**

Grandi limiti. Anzi, di fatto quasi un'esclusione. È quella che riguarda negozi, capannoni e uffici rispetto al superbonus e che, leggendo le norme, è andata molto oltre le previsioni di legge.

**Luca De Stefani**

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 18 settembre

...44

### **SUPERBONUS, LAVORI DA SOMMARE IL CAPPOTTO DA SOLO A VOLTE NON BASTA**

L'isolamento dell'edificio da solo, a parte qualche eccezione, non sempre basta a ottenere il 110 per cento. Il dato emerge incrociando l'efficacia dei diversi interventi con le caratteristiche più ricorrenti del patrimonio edilizio italiano.

**Luca Rollino**

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 22 settembre

...47

### **TETTO DI DUE UNITÀ, DIRITTI REALI E SPESE: ECCO CHI PUÒ AVERE IL SUPERBONUS**

Per beneficiare del superbonus del 110%, oltre a prestare attenzione alla corretta tipologia di unità su cui andranno effettuati i lavori, che per l'agenzia delle Entrate devono essere residenziali, va prestata particolare attenzione anche alle caratteristiche del contribuente che sostiene la spesa agevolata.

**Luca De Stefani**

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 25 settembre

Chiusa in redazione il 25 settembre 2020

Newsletter Maritato 24 - Studio Maritato - ottobre 2020 - n.2

# STUDIO MARITATO

**Finanza, sicurezza, visibilità, tutela, assistenza e trasparenza**



**S**tudio Maritato raggruppa aziende, imprenditori, lavoratori, pensionati e disabili in un efficace network dalla doppia e rilevante valenza, da un lato con la possibilità concreta di collaborazione e interscambio informativo utile allo sviluppo, dall'altro con la tutela dei propri assistiti in tematiche fondamentali quali la gestione finanziaria, patrimoniale, assistenziale e di tutela dei diritti.

Fondato nel 1999, studio Maritato rappresenta un punto di riferimento per il cittadino grazie ad un efficace team di professionisti nel settore legale, finanziario e organizzativo, a disposizione degli associati ed in grado, con prontezza ed efficacia, di rispondere alle reali necessità di tutti.

Finanza, sicurezza, visibilità, tutela, assistenza e trasparenza, sono i capisaldi di studio Maritato, cardini di una missione da svolgere con serietà e dedizione, creando un ecosistema di valori e di persone capaci di affrontare le sfide dell'odierno futuro con quotidiana abnegazione e volontà. Lo studio, si pone l'ambizioso ma irrinunciabile obiettivo di tutelare i diritti di tutti, persone diventate parte integrante di una famiglia unita contro ogni abuso. Perennemente ispirato da questi principi, l'associazione condanniamo quegli enti, istituzioni, persone che praticano violenza, abusi, soprusi e/o manipolazione delle menti, imponendo la loro posizione di potere.

Prestiamo particolare attenzione alle fasce di persone più deboli, le quali, spesso, non hanno né la capacità né tantomeno la voce, per far valere e rispettare i propri diritti, disinformati sulle rigide norme poste a loro tutela.

Inoltre Ci rivolgiamo a tutti coloro che operano con le Banche. Poiché abbiamo constatato l'elevatissimo numero di conti correnti inficiati da errori, spesse volte gravissimi, che nel tempo incidono in maniera pesante sui bilanci d'impresa, invitiamo tutte le aziende, che da almeno tre anni hanno rapporti con le banche, a contattarci perché attraverso una proiezione di convenienza siamo in grado di stabilire per ciascun conto corrente, non solo il "quantum" da riavere ma anche la casistica degli errori commessi: se sono ultralegali, anatocistici, usurari, su commissioni di massimo scoperto ecc. Soltanto dopo questa proiezione di convenienza, si decide insieme all'azienda se procedere, per ciascun conto o solo per alcuni (per quelli più convenienti per importi da riavere), alla stesura delle perizie.

Inoltre consigliamo alle aziende nate di recente di farsi controllare trime-

“

*Prestiamo particolare attenzione alle fasce di persone più deboli, le quali, spesso, non hanno né la capacità né tantomeno la voce, per far valere e rispettare i propri diritti,”*

”

stralmente i loro C/C o quelli più importanti, affinché gli errori bancari possono essere evidenziati e corretti in tempo prima che le banche, negli anni possano approfittare illegalmente così tanto, con l'azienda da crearle seri problemi sul bilancio. Naturalmente quelle aziende nate già da tempo hanno cento ragioni in più per farsi controllare i loro C/C trimestralmente.

È un modo nuovo di operare e di interpretare il controllo finanziario d'impresa, in quanto non solo lascia emergere, in maniera netta, di come e di quanto gli istituti di credito possono interferire negativamente sul bilancio d'azienda, ma ne individua, attraverso relazioni dettagliate, tutte le ripercussioni, vuoi sui rating, vuoi, nei casi più gravi, su procedure concorsuali.

**Nello specifico i nostri servizi si esplicano attraverso:**

- » Rivendicazione dell'Anatocismo
- » Rivendicazione degli interessi Ultralegali ed ultra 117 TUB
- » Rivendicazione degli interessi ex art 1815 sec. com. cc a seguito di tassi usurari
- » Rivendicazioni delle CMS (commissioni di massimo scoperto) usurarie
- » Opposizione a Decreti ingiuntivi >commissioni arbitrarie
- » Transazioni con banche
- » Analisi su mutui
- » Analisi su contratti derivati tipo SWAP
- » Controllo e monitoraggio sui c/c e sui contratti stipulati
- » Prevenzione e gestione del contenzioso bancario
- » Assistenza tecnica con i legali
- » Consulenza finanziaria primaria
- » Perizie specifiche su conti correnti bancari per procedure concorsuali

# “LE 99 PIAGHE DEL FISCO”

recensione del volume di Francesco Tundo

di Raffaele Di Ruberto - magistrato tributario

Il libro del Prof. Francesco Tundo *“Le 99 piaghe del fisco”* si colloca nel solco di una gloriosa tradizione, che ha visto importanti studiosi del diritto tributario spingersi oltre i tecnicismi fiscali per andare alla ricerca dei fondamenti costituzionali della materia, facendo emergere la problematicità e la conflittualità del rapporto autorità-libertà che da sempre caratterizza questa branca del diritto pubblico.

E' denso di contenuti e di problematiche, ai quali mi sono approcciato da Magistrato tributario. Ma questo non è un volume solo per tributaristi.

L'Autore muove sì dall'esame del quadro normativo tributario nel suo complesso per farne rilevare come la leva fiscale sia stata, negli ultimi tempi, utilizzata principalmente per tappare buchi che si aprivano nella voragine del bilancio statale, nella ricerca esasperata di un consenso, quasi sempre finalizzata alla gestione del potere ed a fini elettorali, ma è un volume che fa frequenti ed efficaci incursioni nel diritto costituzionale e nelle tematiche calde e centrali del dibattito politico-istituzionale.

“Le piaghe del fisco” (che sarebbero 99 secondo il titolo ... e all'Egitto dei faraoni ne bastarono dieci!) sono ben lungi dall'essere sanate. Basterebbe scorrere i titoli delle parti (e dei capitoli) in cui il libro è diviso: 1) Il valore della certezza del diritto (I - frutti dell'albero dell'incertezza); Il nuovo baricentro (II- Il parlamento alle strette; III- I pieni poteri; IV- Dalla fiducia alla manipolazione); 3) Le invenzioni della giurisprudenza (V- Diritto vigente e vivente; VI – Quale giustizia? VII – Invasione di campo; VIII – Se la storia non basta; IX – Quando il principio si fa regola; 4) La casa di vetro (X – La fragilità della forza; XI – Pesi e contrappesi), per rendersi conto della pervasività del fenomeno.

L'ho particolarmente apprezzato e trovato particolarmente interessante dal punto di vista del diritto costituzionale. Il costituzionalismo nasce come esi-

genza di garantire una rappresentatività nel momento dell'imposizione fiscale. Questo dato ben evidente nel volume del Professor Francesco Tundo, soprattutto laddove pone in luce una problematica particolarmente sentita: la crisi della rappresentanza. Parla di un "attacco alla rappresentanza" e di "una singolare forma di democrazia", in termini assolutamente condivisibili e ben argomentati.

L'Autore Tundo sottolinea che c'è un'evidente contraddizione tra democrazia diretta e democrazia rappresentativa. La democrazia diretta deve essere un momento di completamento della democrazia rappresentativa, non può essere un elemento sostitutivo della democrazia rappresentativa.

Il volume pone efficacemente in luce come ci sia, invece, in questa fase istituzionale, la voglia di sostituire alla democrazia rappresentativa (considerata, oramai, una istituzione che ha fatto il suo tempo) la democrazia diretta: ma diretta da chi? Auspicio non ulteriormente da società private che - dal di fuori del Parlamento - gestiscono, condizionano e indirizzano deputati e senatori aderenti al movimento politico collegato. Tema quanto mai d'attualità!

L'Autore mette altresì in chiara luce la situazione che si è venuta nel frattempo determinando: una sempre più estesa ingerenza del Governo nell'attività normativa, con l'abuso dell'utilizzo del potere normativo fuori dei casi di effettiva urgenza; l'emarginazione del ruolo del Parlamento, chiamato sempre più spesso a ratificare i decreti-legge emanati dal Governo, sovente attraverso il voto di fiducia, con conseguente compressione dei tempi di discussione; la definita esorbitanza del ruolo dell'amministrazione finanziaria nell'iniziativa di formazione delle leggi e persino nell'enunciare i "principi di diritto", cui dovrebbe conformarsi la condotta dei contribuenti; la supplenza della Magistratura nel dettare regole in assenza di un dettato normativo preciso e, talvolta, anche in contrasto con il Legislatore; l'arretramento delle posizioni difensive del Contribuente, spesso costretto a ricorrere a sistemi deflattivi del contenzioso affidati alla benevolenza dell'amministrazione finanziaria; un Ordinamento della Giustizia tributaria che, da troppo tempo, attende una riforma che le restituirebbe dignità e che sia idonea a soddisfare le reali tutele ed i reali interessi di chi ad essa si rivolge.

Trovo particolarmente apprezzabile questo volume perché è riuscito ad individuare le questioni di fondo dell'assetto istituzionale e cala le questioni tributarie all'interno di problematiche di carattere sistemico. A tutto questo si affiancano "piaghe" antiche, come appunto l'abuso della decretazione d'urgenza, la frequente posizione della questione di fiducia, e così via. Per questo il volume è particolarmente efficace e deve essere letto ed apprezzato da tutti i punti di vista, da tutte le discipline, non solo dal punto di vista del diritto tributario. E' evidente che questi nodi vengono al pettine per il diritto tributario: perché una disciplina irragionevole nel diritto tributario, e una sua applicazione ancor più irragionevole, minano il principio della certezza del diritto. Ed efficacemente Francesco Tundo sottolinea che si sta andando verso un sistema di "common law", senza però averne le garanzie. Sono questioni

particolarmente sentite ed è bene che un giurista di pregio quale il Prof. Tundo le affronti sotto ogni profilo, seppur partendo dalla sua disciplina e le ponga luce in maniera così efficace, densa, completa. Senza però perdere di perdere di vista il principio di partenza, che deve essere appunto la ragionevolezza dell'ordinamento. Se il diritto non è ragionevole è arbitrio e questo emerge chiaramente dal bel volume di Francesco Tundo.

Il volume, ad ogni modo, proprio per la generalità dei problemi affrontati e per il richiamo a situazioni ampiamente conosciute attraverso dibattiti e discussioni di stampa, si presta ad un'agevole lettura da parte di un pubblico generalista e non richiede conoscenze specialistiche: è da augurarsi che esso trovi ampia diffusione presso un'opinione pubblica interessata a conoscere – con gli esempi del recente passato, ma anche di questo attuale periodo emergenziale, nel quale si avvistano pericolosi segnali di compromissione, a mezzo di provvedimenti amministrativi, di fondamentali diritti di libertà dei cittadini – quale potrà essere la sorte cui sembrano essere avviati i destini della nostra Italia.

Francesco Tundo accompagna il lettore in un percorso che va dai principi cardine dello stato di diritto - separazione dei poteri, rappresentanza, legalità, riserva di legge - fino alle degenerazioni delle attuali democrazie rappresentative, con i parlamenti sotto scacco, incapaci di far fronte all'“irresistibile pulsione” verso l'uomo solo al comando, un'amministrazione poco motivata e malpagata e una Magistratura che dovrebbe puntare ad arginare la dilagante incertezza.

Ritengo che Francesco Tundo, anche in questa occasione, abbia dimostrato di essere un tributarista colto che si fa carico di prendere sul serio il principio garantistico del consenso all'imposizione fiscale, sul quale riposa, insieme alla garanzia della libertà personale, il fondamentale patto sociale, per “situarlo” nel più ampio contesto delle regole, dei freni e dei contrappesi che governano gli equilibri istituzionali (e che qualche volta s governano).

# IVA RIDOTTA ANCHE PER L'ACQUISTO DELLE AUTO ELETTRICHE E IBRIDE

di Emanuela Maria Maritato

Iva light al 4% anche per l'acquisto di auto ibride ed elettriche da parte di persone con disabilità: è questa l'importante ulteriore agevolazione introdotta dall'articolo 53-bis del Dl n. 124/2019. L'ampliamento dell'ambito applicativo dello sconto fiscale ha richiesto un opportuno aggiornamento della guida che l'Agenzia delle entrate dedica alle agevolazioni a favore dei disabili. Prima dell'intervento legislativo, ricordiamo, l'imposta ridotta lasciava fuori le auto elettriche in quanto la norma agevolativa subordinava il beneficio alla cilindrata del veicolo. La modifica apportata ha eliminato questa limitazione, aprendo la strada dell'Iva al 4% anche per i mezzi con motore elettrico, a condizione che abbiano una potenza non superiore a 150 kW. In definitiva, alla luce del "correttivo" introdotto dall'articolo 53-bis richiamato, l'Iva al 4%, anziché al 22%, è ora applicabile sull'acquisto di autovetture nuove o usate, aventi cilindrata fino a: 2.000 centimetri cubici, se con motore a benzina o ibrido 2.800 centimetri cubici, se con motore diesel o ibrido di potenza non superiore a 150 kW se con motore elettrico. In sostanza, i limiti per la potenza del motore dei veicoli ibridi sono gli stessi delle altre auto (2.000 centimetri cubici per i motori a benzina e ibridi, 2.800 per quelli diesel e ibridi), mentre per i veicoli elettrici non devono andare oltre i 150 kW. Gli stessi valori valgono anche come off-limits per l'esenzione permanente dal pagamento del bollo.

# AGEVOLAZIONI AGRICOLTURA E PESCA: ISTRUZIONI INPS SULL'ESONERO CONTRIBUTIVO 2020

di Carol Maritato

**Il decreto Rilancio N. 34 2020**, convertito in legge 77 2020 ha previsto all'articolo 222, **alcune misure di agevolazione straordinaria** legate all'emergenza COVID 19 **per i settori dell'agricoltura della pesca e dell'acquacoltura**. Si tratta, nello specifico, di un **esonero straordinario dal versamento dei contributi previdenziali e assistenziali a carico dei datori di lavoro**, dovuti per il periodo dal 1° gennaio 2020 al 30 giugno 2020, ferma restando l'aliquota di computo delle prestazioni pensionistiche, delle imprese appartenenti a specifiche filiere agricole, della pesca e dell'acquacoltura. Per i criteri e le modalità attuative si attende un decreto del Ministro del Lavoro ed delle politiche sociali, di concerto con il Ministro delle Politiche agricole alimentari e forestali e con il Ministro dell'Economia e delle finanze, in corso di adozione.

**L'inps nello specifico con il messaggio del 16.09.2020 n 331 ci fornisce alcune chiari indicazioni per specificare le categorie che rientrano nei beneficiari e i codici Ateco riportati qui sotto.**

Viene evidenziato che:

- Per le aziende che non svolgono attività prettamente agricole, l'accesso al beneficio è limitato ai soli lavoratori inquadrati nel settore agricolo.
- L'esonero si riferisce alla sola quota di contribuzione posta a carico dei datori di lavoro privati, dovuta per il periodo dal 1° gennaio 2020 al 30 giugno 2020, e che, restano esclusi i premi e contributi dovuti all'INAIL).

Da evidenziare che, pur in attesa della completa definizione della disciplina e della predisposizione del modulo per l'istanza di esonero, l'Inps avverte che le aziende agricole utilizzatrici di manodopera beneficiarie che saranno temporaneamente sospese le attività di verifica della tempestività del versamento, entro i termini legali ordinari, della contribuzione dovuta per il periodo 1° gennaio 2020 – 30 giugno 2020 (scadenze del 16 settembre 2020 e al 16 dicembre 2020).

Per l'individuazione dei datori di lavoro privati sia aziende agricole utilizzatrici di manodopera agricola che aziende con dipendenti, beneficiarie dell'esonero contributivo si fa riferimento alle posizioni aziendali di iscrizione nella

gestione agricola e INPS alle quali è associato un codice Ateco tra quelli indicati sotto. L'esonero non è soggetto all'applicazione dei principi generali in materia di incentivi all'occupazione.

Si applica invece l'obbligo di:

- possesso del documento unico di regolarità contributiva, ferme restando le seguenti ulteriori condizioni fissate dalla stessa disposizione:
- assenza di violazioni delle norme fondamentali a tutela delle condizioni di lavoro e rispetto degli altri obblighi di legge;
- rispetto degli accordi e contratti collettivi nazionali, nonché di quelli regionali, territoriali o aziendali, sottoscritti dalle Organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

### **CODICI ATECO INTERESSATI**

- - 01.11xx coltivazione di cereali -
- - 01.50xx coltivazione agricole associate all'allevamento animale attività mista-
- - 01.28xx (coltivazione di spezie, piante aromatiche e farmaceutiche) -
- - 01.19.10 - Coltivazione di fiori in piena aria -
- - 01.19.20 - Coltivazione di fiori in colture protette -
- - 01.21.00 - Coltivazione di uva
- - 01.29.00 - Coltivazione di altre colture permanenti (inclusi alberi di Natale)
- - 01.30 - Riproduzione piante
- - 01.41.00 - Allevamento di bovini e bufale da latte, produzione di latte crudo
- - 01.42.00 - Allevamento di bovini e bufalini da carne
- - 01.43.00 - Allevamento di cavalli e altri equini
- - 01.44.00 - Allevamento di cammelli e camelidi
- - 01.45.00 - Allevamento di ovini e caprini
- - 01.46.00 - Allevamento di suini
- - 01.47.00 - Allevamento di pollame
- - 01.49.10 - Allevamento di conigli • - 01.49.20 - Allevamento di animali da pelliccia
- - 01.49.40 - Bachicoltura
- - 01.49.90 - Allevamento di altri animali nca
- - 01.49.30 - Apicoltura
- - 03.11.00 - Pesca in acque marine e lagunari e servizi connessi
- - 03.12.00 - Pesca in acque dolci e servizi connessi
- - 03.21.00 - Acquacoltura in acqua di mare, salmastra o lagunare e servizi connessi
- - 03.22.00 - Acquacoltura in acque dolci e servizi connessi
- - 46.21.22 Commercio all'ingrosso di sementi e alimenti per il bestiame (- mangimi), piante officinali, semi oleosi, patate da semina

- - 46.22 Commercio all'ingrosso di fiori e piante
- - 47.76.10 Commercio al dettaglio di fiori e piante
- - 47.89.01 Commercio al dettaglio ambulante di fiori, piante, bulbi, semi e fertilizzanti
- - 82.99.30 - Servizi di gestione di pubblici mercati e pesche pubbliche
- - 56.10.12 - Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole
- - 55.20.52 - Attività di alloggio connesse alle aziende agricole
- - 81.30.00 - Cura e manutenzione del paesaggio inclusi parchi giardini e aiuole

# RECOVERY FUND, OPPORTUNITÀ E INSIDIE

di Michel Emi Maritato

**E**uropean Recovery Program: fatte le debite mutazioni, il nome suona familiare negli ultimi tempi. Si pensa ai grandi progetti europei, alla pioggia di risorse che tra poco inonderà i nostri Paesi, si magnifica l'abilità dei governanti che hanno saputo così caparbiamente condurre le trattative, arrivando all'agognato obiettivo di vagoni di fondi che salveranno le nostre vite. Niente di nuovo sotto il sole. In realtà, citando il Programma europeo di soccorso agli stati, non facciamo altro che riandare con la memoria al "Piano di sostegno alla ricostruzione europea" varato dal governo degli Stati Uniti nel 1948, meglio conosciuto come piano Marshall. All'interno della strategia da questo delineata, gli Stati Uniti misero in atto una serie di provvedimenti volti a rilanciare l'economia europea e a favorirne il reinserimento nel sistema degli scambi internazionali. Il decreto istitutivo dell'Erp fu firmato dal presidente Harry Truman il 3 aprile 1948. Molti all'epoca negli Usa erano i fautori della politica di sostegno all'Europa, già durante l'amministrazione Roosevelt. Con l'erogazione di finanziamenti per un ammontare complessivo di 17 miliardi di dollari, il programma favorì il rilancio delle economie europee, e in particolare di quella della Germania occidentale, permettendo ai governi di questi Paesi di ammorbidire le politiche di austerità imposte alle popolazioni. Attraverso l'Erp, i Paesi dell'Europa occidentale ebbero a disposizione fondi con i quali poter acquistare materie prime e combustibili, ma anche macchinari e prodotti industriali. La necessità di istituire un meccanismo di coordinamento tra gli Stati beneficiari degli aiuti portò all'istituzione dell'Organizzazione Europea per la Cooperazione Economica (Oece), che ebbe un ruolo importante nel porre le basi per il futuro processo di integrazione tra i Paesi dell'Europa occidentale. Abbiamo riferito, in sintesi, la genesi di quella che oggi è l'Unione europea e il modello di ciò che ai nostri tempi è universalmente noto come Recovery Fund, croce e delizia della classe politica italiana, grande incognita per la collettività che, al di là degli slogan non deve averne capito granché. Soprattutto, disorienta la mancanza di trasparenza sugli obiettivi a cui le risorse dovrebbero essere destinate.

Il Recovery, piano di aiuto dopo la sconvolgente pandemia del coronavirus, si propone di risollevare le economie devastate dal Covid-19 e sarà finanziato usando il bilancio pluriennale comunitario da approvare per il periodo 2021-2027. L'ostacolo da superare riguarda l'entità del bilancio Ue (poco più dell'1% del Pil), in quanto palesemente insufficiente rispetto alle ambizioni del Recovery. È chiaro che, nella partita di giro - che vede comunque tornarci ciò che noi abbiamo versato - dovranno aumentare le dotazioni da parte di tutti gli Stati aderenti. Una prima apertura da parte della Germania c'è stata: i fondi potrebbero addirittura raddoppiare, quanto meno per alcuni anni. Non è chiaro però se l'aumento sarà uguale per tutti i paesi. Sarà appunto la Commissione a chiarire questi 'dettagli' e i paesi 'frugali', a partire dall'Olanda sono pronti a dar battaglia. Ovviamente, la ripartizione dei soldi reperiti dal Fondo sarà diseguale: ai più colpiti dalla crisi ne andrebbero di più, non è chiaro in che forma e per fare cosa. Da qui, la sostanziale adesione dei paesi mediterranei e le perplessità di quelli del Nord che lamentano peraltro, non senza ragioni, precedenti non proprio lusinghieri sull'utilizzo dei fondi comunitari da parte di alcuni membri, Italia inclusa. Unica certezza riguarda la sostanza dei progetti da finanziare che sicuramente, dovranno ricalcare le priorità già annunciate dalla presidente von der Leyen all'inizio del proprio mandato. Tradotto: gli Stati nazionali non hanno più facoltà di esprimere i propri bisogni ma devono calibrare questi sulla base desiderata della oligarchia Ue. Per quanto si è potuto apprendere, consultando a volo d'uccello il lungo elenco dei progetti che l'Italia ha tirato fuori dalle segrete stanze - 28 pagine e 557 piani d'azione - il primo che salta agli occhi riguarda gli incentivi all'uso di mezzi di pagamento elettronici sia per i consumatori che per gli esercenti, con tutto quello che ciò comporta in termini di tracciabilità e sicurezza. Costo dell'operazione 10 miliardi per le commissioni da pagare alle banche mentre, sul piano del rientro dell'evasione, si tratterà di capire come "incastrare" i grandi gruppi a cui la gran parte di questa è ascrivibile. Altro progetto attinente alle tecnologie, con una dotazione di 200 milioni, riguarderà la vigilanza cibernetica di aree ed edifici pubblici, altri 170 milioni alla banda larga per lo sviluppo della tecnologia 5G di cui ancora poco si sa, in termini di sicurezza sulla nostra salute. In tal senso, uno dei progetti riguarda l'evoluzione del Fascicolo sanitario elettronico, con potenziamento della capacità di raccolta, elaborazione e analisi delle informazioni relative al cittadino, la cui anamnesi sarà totalmente affidata alle nuove tecnologie. In tal senso, verranno potenziate anche le capacità digitali del ministero della Salute mentre 100 milioni saranno affidati al dicastero della Difesa per la formazione - non si capisce di chi - 55 milioni alla Sogei per studiare come cambiare il modo di lavorare dei dipendenti, quattromiliardi per i dottorati industriali per la transizione verde e digitale, altri quattro miliardi e mezzo permettere in cloud i dati delle pubbliche amministrazioni; poi tanti altri piccoli rivoli destinati ai soliti noti. Per la soddisfazione del mainstream che potrà finalmente affermare di aver superato "le disuguaglianze strutturali e digitali".

# REATI FINANZIARI IN TEMPO DI PANDEMIA

di Luigi Giannelli

Cominciamo a dire che i reati in ambito finanziario sono sempre stati il punto dolente della nostra società e proliferano nei momenti di grande difficoltà economica del Paese.

Il peculato, la corruzione e il riciclo del denaro sporco, sono certamente la piaga nei momenti emergenziali, (alluvioni, terremoti e pandemie). Fiumi di denaro sommerso e gestito dalla famigerata banca dell'ulivo, istituto immaginario, gestito dalle mafie per reconditi interessi che in modo spregiudicato riempie le tasche di imprenditori e i cosiddetti colletti bianchi in cambio di appalti e di favori vari.

Uno dei reati maggiormente presenti in questa triste classifica, è purtroppo l'usura, un delitto che colpisce in modo particolare il ceto più debole che a causa della perdita del lavoro si è trovato costretto a chiedere prestiti a strozzini senza scrupoli. Più delle volte, in questo reato, si annidano altri delitti ai danni del povero debitore che non può pagare, e cioè, percosse, estorsioni, induzione in schiavitù e nella peggiore delle ipotesi, l'omicidio o l'istigazione al suicidio.

Il fatto che più mi inquieta, è che gli autori di questi delitti, nel momento in cui finiscono in carcere, credono di essere nel giusto giustificando la loro condotta come un atto di prodigalità.

Non dimentichiamo i reati causati dal bullismo che in questo periodo di pandemia sono copiosi e sempre più malvagi. Un fenomeno probabilmente accentuato dal distanziamento. Il bullismo c'è sempre stato e più delle volte ha trovava sfogo negli stadi di calcio, nelle discoteche e in tanti luoghi dove tutto si chiudeva in compatti stagno. Oggi, purtroppo, lo viviamo in ogni angolo di strada e senza rispetto per alcuno.

Non esistono ricette per debellare il fenomeno criminale ma riflettendo sul pensiero di un grande magistrato, mi viene spontaneo ricordare la bellezza delle sue parole: *“Perché una società vada bene, si muova nel progresso, nell'esaltazione dei valori della famiglia, dello spirito, del bene, dell'amicizia, perché*

*prosperi senza contrasti tra i vari consociati, per avviarsi serena nel cammino verso un domani migliore, basta che ognuno faccia il suo dovere. Il coraggioso muore una volta, il codardo cento volte al giorno. Gli uomini passano, le idee restano. Restano le loro tensioni morali e continueranno a camminare sulle gambe dei grandi uomini". (Giovanni Falcone).*

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE E SOPRAVVENIENZA COVID-19: SÌ ALL'OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE

di Avvocato Giovanna Spirito

(Tribunale di Roma, sez. VI, ord. del 27.8.2020)

La pandemia dovuta alla diffusione del virus Covid-19 stravolgendo la vita sociale ed economica ha causato conseguenze significative anche sui contratti che regolano la realtà e i traffici commerciali, tra questi le attività ricettive e ristorative.

Un ristoratore, conduttore di un locale ad uso commerciale aveva stipulato, a garanzia del puntuale e corretto adempimento delle obbligazioni nascenti del contratto di locazione apposita fideiussione bancaria con un istituto di credito.

Purtroppo la crisi causata dal lockdown ha inciso sull'adempimento dell'obbligazione contrattuale assunta, causandogli una catena di ritardi, adempimenti parziali e impossibilità nell'esecuzione delle suddette prestazioni.

Per siffatte ragioni il ristoratore ha adito il Tribunale di Roma chiedendo di ordinare alla società resistente di non escutere la fideiussione prestata a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione, di disporre la riduzione del 50% del canone mensile o, in subordine, disporre la sospensione nella stessa misura, o nella diversa misura che riterrà di giustizia, prevedere contestualmente un piano di rientro delle somme dovute.

Il ristoratore, ha posto a sostegno della propria domanda la **violazione dei canoni di buona fede in senso oggettivo e della solidarietà** da parte della società convenuta nella fase successiva alla stipulazione del contratto di locazione in oggetto.

Secondo le prospettazioni della ricorrente, invero, la resistente non avrebbe ottemperato all'obbligo, derivante dalla clausola generale di buona fede e correttezza, di ricontrattare le condizioni economiche del contratto di locazione a seguito delle sopravvenienze legate all'insorgere della pandemia per Covid-19.

Premesso che in base all'art. 1467, co. 3, c.c. e all'orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte sul punto, la rettifica delle condizioni con-

trattuali “*squilibrata*” può essere invocata soltanto dalla parte convenuta in giudizio con l’azione di risoluzione, in quanto il contraente a carico del quale si verifica l’eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione non può pretendere che l’altro contraente accetti l’adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite.

Tuttavia lo strumento della risoluzione giudiziale del contratto “squilibrato” volta alla cancellazione del contratto, nella misura in cui quest’ultimo non contenga alcuna clausola di rinegoziazione derogatrice della disciplina legale, soprattutto per i contratti commerciali a lungo termine, in alcuni casi può non essere opportuna e non rispondente all’interesse della stessa parte che, subendo l’aggravamento della propria posizione contrattuale, è legittimata solo a chiedere la risoluzione del contratto “squilibrato” e non anche la sua conservazione con equa rettifica delle condizioni contrattuali “squilibrata”.

**Certamente la crisi economica dipesa dalla pandemia Covid e la chiusura forzata delle attività commerciali - ed in particolare di quelle legate al settore della ristorazione - devono qualificarsi quale sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale; invero, nel caso delle locazioni commerciali il contratto è stato stipulato “sul presupposto” di un impiego dell’immobile per l’effettivo svolgimento di attività produttiva, e segnatamente nel caso di specie per lo svolgimento dell’attività di ristorazione.**

Ciò posto, il giudice ha ritenuto che pur in mancanza di clausole di rinegoziazione, i contratti a lungo termine, in applicazione dell’antico brocardo “*rebus sic stantibus*”, debbano continuare ad essere rispettati ed applicati dai contraenti sino a quando rimangono intatti le condizioni ed i presupposti di cui essi hanno tenuto conto al momento della stipula del negozio.

Al contrario, **qualora si ravvisi una sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale, quale quella determinata dalla pandemia del Covid-19, la parte che riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi dell’esecuzione del contratto alle stesse condizioni pattuite inizialmente deve poter avere la possibilità di rinegoziarne il contenuto, in base al dovere generale di buona fede oggettiva (o correttezza) nella fase esecutiva del contratto (art. 1375 c.c.).**

Orbene, sulla questione dell’ammissibilità di un’azione riduzione in via equitativa dei canoni di locazione in ragione del mancato rispetto dei canoni di buona fede e correttezza, proposta in via principale senza previa domanda di risoluzione per sopravvenuta eccessiva onerosità, si rileva come secondo un diffuso orientamento dottrinale, la buona fede può essere utilizzata anche con funzione integrativa cogente nei casi in cui si verificano dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili non presi in considerazione dalle parti al momento della stipulazione del rapporto, che sospingano lo squilibrio negoziale oltre l’alea normale del contratto.

Nello specifico, secondo il citato orientamento, le suddette circostanze vengono a verificarsi nel caso dei cosiddetti contratti relazionali implicanti un

rapporto continuativo tra le parti e che mal tollerano la risoluzione del contratto. All'interno della suddetta categoria sembrano poter rientrare anche i contratti di locazione di beni immobili per l'esercizio di attività produttive.

**In tal caso, infatti, l'eventuale risoluzione del contratto per eccessiva sopravvenuta onerosità comporterebbe inevitabilmente la perdita dell'avviamento per l'impresa colpita dall'eccessiva onerosità e la conseguente cessazione dell'attività economica. In siffatte ipotesi sorge, pertanto, in base alla clausola generale di buona fede e correttezza, un obbligo delle parti di contrattare al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto. La clausola generale di buona fede e correttezza, invero, ha la funzione di rendere flessibile l'ordinamento, consentendo la tutela di fattispecie non contemplate dal legislatore.**

Si evidenzia peraltro che sono state previste a livello statale una serie di misure volte a ridurre l'impatto finanziario della pandemia nelle attività produttive. Tra le suddette misure rileva in particolare per il caso che qui ci occupa la previsione di cui all'art. 65 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito in legge n. 27/2020 di un credito d'imposta del 60% sui canoni di locazione pagati nel marzo 2020. Nonostante lo sforzo fatto dal legislatore, la suddette misure non sembrano tuttavia essere sufficienti, nel caso di specie, a riportare in equilibrio il contratto entro la sua normale alea.

Tanto rilevato, anche in presenza dell'intervento generale del legislatore per fare fronte alla crisi economica causata dal Covid-19, il giudice **ha ritenuto doveroso in tale ipotesi fare ricorso alla clausola generale di buona fede e di solidarietà sancito dall'art. 2 della Carta costituzionale al fine di riportare il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto.** In tali situazioni non sembra possa dubitarsi in merito all'obbligo delle parti di addivenire a nuove trattative al fine di riportare l'equilibrio negoziale entro l'alea normale del contratto.

Pertanto, in ragione della mancata ottemperanza della parte resistente ai doveri di contrattazione derivanti dai principi di buona fede e solidarietà, secondo la decisione assunta dal giudice, è necessario fare ricorso alla buona fede integrativa per riportare in equilibrio il contratto nei limiti dell'alea negoziale normale, con riduzione del canone di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021 rilevando al riguardo che, anche dopo la riapertura dell'esercizio commerciale, l'accesso della clientela è contingentato per ragioni di sicurezza sanitaria.

Il giudice ha disposto, infine, anche la sospensione degli effetti della fidejussione bancaria fino ad una esposizione debitoria del conduttore espressamente quantificata in ordinanza.

# NUOVE RESPONSABILITÀ DEGLI AMMINISTRATORI E CRITICITÀ NEL CCI: UNO SPUNTO DI RIFLESSIONE

di Edoardo Vicere'

**I**l 16 marzo del 2019 è entrato parzialmente in vigore il nuovo Codice della Crisi d'Impresa, modificando e rinnovando alcuni istituti cardine e della Legge Fallimentare e del codice civile; altri invece verranno novellati nel settembre 2021 (prima agosto 2020) causa proroga dovuta dalla crisi pandemica mondiale del Covid-19.

Nella lettura restrittiva di alcuni articoli, si configureranno secondo gli adetti ai lavori, non pochi dibattiti in ambito giurisprudenziale circa i punti cardine ancor troppo sommari nella tessitura delle norme.

Senza ombra di dubbio uno degli articoli che sta attenzionando il mondo giuridico ed economico, è l'art 378 del CCI, rubricato "Responsabilità degli amministratori": al co. 1, infatti, nel virgolettato troviamo, in correlazione l'art. 2476 c.c., che "Gli amministratori rispondono verso i creditori sociali per l'inosservanza degli obblighi inerenti alla conservazione dell'integrità del patrimonio sociale." mentre al co. 2, afferente all'art. 2486 c.c. "Quando è accertata la responsabilità degli amministratori a norma del presente articolo, e salva la prova di un diverso ammontare, il danno risarcibile si presume...", ecco quindi una "novità" dal punto di vista civilistico della responsabilità degli amministratori della SRL, poiché fin d'ora mai era stata estesa la responsabilità anche nei riguardi dei creditori danneggiati.

La *innovatio* c'è, e riguarda non solo l'estensione della responsabilità, in tal guisa, verrà eliminato un passaggio giudiziario, facendo sì che l'impresa, invece di rivalersi successivamente sugli amministratori, venga esentata, qualora ne sussistano i presupposti (quindi per colpa grave o per dolo degli amministratori), da responsabilità civile e/o amministrativa anche in base al D.Lgs. 231/2001 ove si dimostrasse che la società abbia correttamente adottato e svolto tutte le attività previste dal modello organizzativo; viceversa in caso di fisiologica decozione della società, sarà sufficiente chiamare in giudizio anche gli amministratori che non abbiano adempiuto con regolarità ai propri doveri, per rispondere in solido col proprio patrimonio, qualora i cre-

ditori sociali non si riterranno soddisfatti una volta aggredito ed escusso il patrimonio societario. Da ciò si deriva che la responsabilità *tout court* in capo agli amministratori non è stata modificata come in molti asseriscono; bensì è stata ampliata in senso stretto, ed in molte trattazioni è stato financo confuso il ruolo dell'amministratore (in caso di SRL), con quello del socio. È corretto asserire che nel panorama delle PMI italiane spesse volte la figura dell'amministratore combacia con quella del socio, ma è pur vero che la sovrapposizione delle cariche non sempre è simmetrica, ed essendo incappati nel generale e non nel particolare, si è caduti in un ingenuo tranello giuridico che ha creato diversi dissensi all'interno del mondo dottrinale confondendo la realtà personale delle due figure.

### **Le novità della riforma della Legge Fallimentare agli artt. 12 e 14 del CCI.**

I principi contenuti nel codice civile vengono riproposti all'interno del Codice della crisi nelle previsioni relative alla regolazione della crisi e, più precisamente, nelle previsioni della procedura di allerta: queste ultime, come è noto, a seguito della pubblicazione del d.l. n. 23/2020, troveranno applicazione solo a partire dal 1° settembre 2021. Tra i principi generali del Codice della crisi,

l'art. 3 "Doveri del debitore" enuncia, al secondo comma, che le società, o meglio gli imprenditori che operano in forma collettiva, devono adottare un assetto organizzativo adeguato ai sensi dell'art. 2086 c.c., ai fini della tempestiva rilevazione dello stato di crisi e dell'assunzione delle idonee iniziative; nel capo I del titolo II, specificatamente dedicato agli "Strumenti di allerta",

l'art. 12 precisa che gli obblighi organizzativi posti a carico degli amministratori dal codice civile finalizzati alla tempestiva rilevazione degli indizi di crisi dell'impresa e alla celere e sollecita adozione delle misure più idonee alla sua composizione, costituiscono strumenti di allerta al pari degli obblighi di segnalazione imposti all'organo di controllo, al revisore legale e ai creditori pubblici qualificati; infine, l'art. 14 "Obbligo di segnalazione degli organi di controllo societari", pone a carico dell'organo di controllo e del revisore legale, ciascuno nell'ambito delle proprie funzioni, l'obbligo di verificare che l'organo di amministrazione valuti costantemente, assumendo le conseguenti idonee iniziative, se l'assetto organizzativo dell'impresa sia adeguato, e se sussista l'equilibrio economico-finanziario.

E qui si potrebbero riscontrare ulteriori criticità: come si valuta l'operato dell'amministrazione nell'ambito di definizione dell'adeguato assetto organizzativo e contabile, e che abbia dotato la società della strumentazione che possa tempestivamente rilevare l'eventuale crisi in modo tale da poterlo segnalare agli organi preposti al controllo?

Vero è che il CNDCEC ha emanato delle linee guida, nella fattispecie degli "indicatori", che si manifestano nella valutazione, come afferma la norma,

costante della positività del P.N., ed, a detta dello stesso Consiglio, almeno trimestrale, ed ove questo fosse negativo si dovrebbe calcolare il DSCR ( debt service coverage ratio) a 6 mesi, ed ove ciò ancora non fosse sufficiente, si dovrebbero considerare ulteriori cinque indicatori quali:

- Indice di sostenibilità degli oneri finanziaria ,
- Indice di adeguatezza patrimoniale;
- Indice di ritorno liquido dell'attivo;
- Indice di liquidità;
- Indice di indebitamento previdenziale e tributario.

Ma è anche vero che le imprese collettive di minori dimensioni non potranno, anche e soprattutto a seguito della crisi emergenziale, dotarsi nell'effettività di un organo amministrativo, o anche del singolo amministratore, che possa essere così efficiente, preciso, e ancora contabilmente preparato, da fronteggiare la minuziosità normativa anche a seguito delle linee guida sopracitate.

### **Un lessico non felicissimo**

Ulteriore aspetto critico lo si denota all'art. 2, co.1, lett. a) del CCI, nella parte *“si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”*

Dividiamo la norma in due punti:

si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate

Al punto 1. la parola che più potrebbe lasciar riflettere è *“regolarmente”*: secondo quale accezione? In base alla normale scadenza dei pagamenti convenuta tra debitore e creditore, oppure secondo gli indicatori delle linee guida tessute dal CNDCEC, cioè quei 7 indicatori inseriti ad hoc, che a detta degli stessi Dottori potrebbero risultare insufficienti ed anche inadeguati a seconda del tipo di impresa, oppure sarà una pura valutazione del giudice a stabilire la inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici?

Al punto 2. inoltre, non del tutto chiaro risulta il significato del termine *“pianificate”*, perché potrebbe tranquillamente far pensare alle obbligazioni programmate dal debitore, come tali ancora da assumere. In realtà, sembra assai più logico ritenere che la norma, seppur con scelta lessicale non felicissima, intenda alludere a quei debiti che siano prossimi alla scadenza e di cui il piano d'azione del debitore debba appunto tener conto. Ma, se così è, non sarebbe stato probabilmente più semplice e lineare parlare di *“obbligazioni di imminente scadenza”*?

### **Il rinvio dell'obbligo di nomina del revisore- sindaco unico**

Nello specifico, la trattazione non può prescindere dall'ulteriore proroga dovuta dalla crisi pandemica;

L'art. 51-bis Introdotto dalla legge 17 luglio 2020 numero 77, di conversione del D.L. 19 maggio 2020, numero 34, cosiddetto Decreto Rilancio, recante "Modifica al codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, numero 14", prevede espressamente nel primo comma che: "Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 sull'attività d'impresa, all'articolo 379, comma tre, del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, numero 14, le parole: "bilanci relativi all'esercizio 2019" sono sostituite dalle seguenti: "bilanci relativi all'esercizio 2021".

Se non fosse incorsa la crisi da Covid-19, la nomina del sindaco-revisore, o collegio sindacale-società di revisione, sarebbe dovuta intervenire entro la data del 29 aprile 2020, o al massimo entro il 28 Giugno dello stesso anno, a seguito della conversione in Legge del Decreto Milleproroghe.

Purtroppo, come sopra evidenziato, tale nomina ha dovuto necessariamente essere rinviata causa pandemia.

Venendo però al punto della questione, l'avvenuta crisi mondiale ha rimodulato il compito del Legislatore, che avrebbe dovuto svolgere: al 19 Dicembre del 2019, i dati evidenziano che il 70% delle SRL obbligate non aveva ancora nominato la figura professionale, in forma singola o collegiale, richiesta dal D.Lgs. 14/2019, e con tutta probabilità non lo avrebbe nominato date le difficoltà economiche che le piccole PMI stanno affrontando ormai da anni. Una semplice proroga di qualche mese non avrebbe manifestamente aiutato le imprese collettive sotto forma di capitale ad adempiere la norma.

Si è resa quindi necessaria una ulteriore proroga al 2022 che potrà dare ampio respiro alle casse degli imprenditori; di contro però, tutti i professionisti che avevano accettato l'incarico sono incappati in un grande problema, ossia, in molti casi, l'immediata revoca del mandato professionale dovuta dalla mancata sussistenza dei presupposti normativi ex art. 379 CCI.

In conclusione la *renovatio* della Legge Fallimentare era una necessità. Certo è che a parziale entrata in vigore, ha già destato numerosi dubbi interpretativi comportando ampie discussioni dei più magistrali studiosi della materia. Speriamo solo che questa novella porti ad un effettivo snellimento dei procedimenti fallimentari (*rectius* "liquidatori"), incentivando l'uso degli strumenti messi a disposizione dal codice e risanando quanto più possibile la disastrosa situazione economica del Paese.

# PROBLEMATICHE FISCALI E LEGALI LEGATI ALLA PANDEMIA IN CORSO

di Avv. Alessandra Zorzi (foro di Padova) e Dott. Marco Bertozzi

**I**l covid-19 e la pandemia in corso hanno portato con sé conseguenze a dir poco disastrose per l'economia italiana. La crisi correlata alla pandemia in corso non è di difficile soluzione anche perché, a sommosso avviso di chi scrive, le scelte politiche effettuate negli ultimi anni, di certo hanno avuto un loro peso all'interno della tutela dell'economia nazionale (basti pensare all'introduzione del "reddito di cittadinanza" e della "quota cento"), pagamenti che gravano su tutti i contribuenti virtuosi, uniti ad un tasso di disoccupazione sempre più alto. *Ad abundantiam*, preme evidenziare l'economia italiana, dopo essere entrata nell'Euro, non possa più disporre della politica daziaria, che ha ceduto alla competenza dell'Unione Europea e al sistema del WTO: ciò comporta che si è costretti a subire un contesto in cui le imprese sono state incentivate a delocalizzare la produzione all'estero, in comunità del tutto diverse dalla produzione nazionale. Ad avviso dello scrivente, è stato un grave errore far entrare la Cina nel WTO. In Cina non esistono dritti sindacali o diritti dei lavoratori tali per cui il mercato si sarebbe potuto conformare. E, dunque, l'economia cinese nulla ha a che fare con le garanzie dell'Occidente. Tuttavia, non si può tornare indietro.

Per far fronte all'emergenza Coronavirus sono state adottate numerose misure dirette a prevenirne ed arginarne l'espansione e gli effetti sul sistema economico, tramite provvedimenti d'urgenza emanati a breve distanza gli uni dagli altri. Vanno ricordati, dunque, il decreto-legge n. 9/2020, il decreto-legge n. 18/2020 "Cura Italia" (L. n. 27/2020), il decreto-legge n. 23 del 2020 "Liquidità" (Legge n. 40/2020), il decreto-legge n. 34 del 2020 "Rilancio" (L. n. 77/2020) e il decreto-legge "Agosto", n. 104 del 2020 i quali hanno introdotto, numerosi interventi di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese. Nel decreto-legge n. 18 del 2020 sono confluite le misure del decreto-legge n. 9, contestualmente abrogato; ed alcune misure del decreto-legge n. 18 sono state rafforzate o modificate dal decreto-legge n. 23.

Viepiù che il decreto-legge n. 34 del 2020 e il decreto-legge n. 104 del 2020

hanno ulteriormente ampliato il quadro degli interventi, potenziando e talvolta prorogando varie misure già adottate.

Restano, tuttavia, gravi criticità su grandi temi.

Mentre nel Decreto “Cura Italia” veniva prevista la sospensione delle procedure di sfratto per morosità e per finita locazione sino al 31 agosto 2020, col “Decreto Rilancio” (D.l. n. 34/2020 convertito in Legge n. 77/2020) prevede, in virtù di un emendamento inserito in sede di conversione, ai sensi e per gli effetti dell’art. 17 *bis* la proroga della sospensione delle esecuzioni immobiliari fino al 31 dicembre 2020.

Già di per sé la procedura per convalida di sfratto è molto lunga e costosa per il proprietario, nel caso di conduttore moroso o in caso di finita locazione: tale sospensione può ben essere d’aiuto ai meno abbienti ed a tutti coloro che hanno subito gravi perdite a causa della pandemia, va inoltre evidenziato come nel decreto citato sia presente un “bonus locazione commerciale” che prevede un detraibilità del 60% dei canoni di locazione in riferimento ai mesi della pandemia, aiuto alle attività assai interessante vista anche la possibilità di cedere lo stesso credito del 60% al locatario, tuttavia la norma è non poco macchinosa nella sua applicazione infatti come intoppo più importante prevedeva il pagamento regolare dei canoni mettendo comunque le attività commerciali in difficoltà e a parer dello scrivente vanificando così la ratio stessa dell’aiuto, ma non va sottovalutato il diritto di proprietà, costituzionalmente garantito. E tale sospensione è stata prorogata appena pochi giorni dal pagamento di 11 miliardi di Euro di IMU da parte dei proprietari. Dunque, trattasi di una misura discutibile poiché investe anche gli sfratti per morosità antecedenti la pandemia, avvantaggiando coloro che non pagavano regolarmente il canone di locazione in momenti precedenti all’emergenza Covid - 19. Mentre, dunque, i locatori continuano a pagare tasse anche su canoni non percepiti, senza alcuna riduzione delle imposte, appare necessario adottare misure idonee a bilanciare i diritti dei locatori con quelli dei conduttori.

Il Governo con l’art. 14 del c.d. “Decreto Rilancio 2” (D.L. 14 agosto 2020, n. 104), è intervenuto nuovamente sul tema del divieto di licenziamento individuale per giustificato motivo oggettivo e dei licenziamenti collettivi. E’ bene precisare che il giustificato motivo “oggettivo” si ha in tutti quei casi in cui vi siano “ragioni inerenti all’attività produttiva, all’organizzazione del lavoro e al regolare funzionamento di essa” (ex art 3, L. n. 604/1966). Pertanto, fermo il limite ultimo del 31 dicembre, i datori di lavoro potranno avviare procedure di licenziamento collettivo (ai sensi e per gli effetti degli artt. 4, 5, 24, L. n. 223/1991), nonché intimare licenziamenti per giustificato motivo “oggettivo” solo dopo aver concluso il periodo di ammortizzatori sociali previsti dall’art. 1 del “Decreto Rilancio 2” o soltanto dopo aver fruito dell’agevolazione contributiva prevista dall’art. 3 del D.L. 104/2020. Si tratta dell’obbligo di utilizzare ammortizzatori sociali per un totale di 18 settimane, nonché di utilizzare una agevolazione contributiva per un periodo massimo di 4 mesi fruibili sempre entro il 31 dicembre. Ma una volta utilizzate tutte le agevolazioni? Il termine

del 31 dicembre è insuperabile. Preme evidenziare come si possa licenziare qualora l'azienda chiuda e non prosegua in nessun modo, se in stato di fallimento o qualora intervenga un accordo collettivo con le organizzazioni maggiormente rappresentative, al quale devono aderire i lavoratori dipendenti. Tuttavia, va ricordato che sono sempre ammessi i licenziamenti per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo, nonché i licenziamenti dei lavoratori domestici che sono *ad nutum*. In ogni caso, il datore di lavoro ha ben poche garanzie e le uniche che ha potuto ottenere sono i contributi a fondo perduto così come previsto dal decreto "Rilancio", di certo non accessibile a tutti con somme che non potevano certo sperare di sopperire alle reali difficoltà incontrate dalle aziende con una produzione totalmente bloccata soprattutto per quei settori come il terziario che sono stati realmente gambizzati dalla pandemia. Va evidenziato, all'uopo, come per l'ottenimento del contributo a fondo perduto deve essere soddisfatto almeno uno tra i seguenti requisiti: un ammontare del fatturato e dei corrispettivi del mese di aprile 2020 inferiore ai due terzi dell'analogo ammontare del mese di aprile 2019; l'inizio dell'attività a partire dal giorno 1 gennaio 2019; domicilio fiscale o sede operativa situati nel territorio di Comuni colpiti da eventi calamitosi (sisma, alluvione, crollo strutturale), i cui stati di emergenza erano in atto alla data del 31 gennaio 2020 (*id est* dichiarazione dello stato di emergenza da Coronavirus) di ben poco aiuto i 2000 euro alle società costituite da Gennaio 2019, che però potevano sperare di accedere ai prestiti garantiti dallo stato nella misura di 25.000,00 euro da restituire all'ente creditizio in 7 anni con un pre-ammortamento fino ad un massimo di 24 mesi, aiuto sulla carta assai semplice da ricevere data la snellezza della documentazione richiesta che tuttavia nella realtà si scontra con il macchiavellico sistema bancario che sembra impossibile da sorpassare dove ogni istituto in base al proprio modus-operandi rallenta l'erogazione di tali somme creando una disfunzione tra norma di emergenza e interesse privato degli enti creditizi stessi.

In ogni caso, si deve ricordare che l'accesso a tale contributo non deve essere contornata da eventuali errori afferenti alla spettanza della misura del contributo medesimo. Ai sensi e per gli effetti dell'art.25, comma 12 del "Decreto Rilancio", qualora l'Agenzia delle Entrate verifichi che tale contributo sia in tutto od anche solo in parte non spettante, potrà recuperarlo, applicando sanzioni dal 100% al 200% del beneficio ottenuto, oltre agli interessi; vieppiù che sarebbero applicabili anche le sanzioni penali *ex art. 27*, comma 16 D.L. 185/2008 ed *ex art. 28* D.L. n. 78/2010. Trattasi di sanzioni pecuniarie non di poco conto oltre che penali.

Tutte queste criticità non potranno non scontrarsi con il problema del blocco di fatto della Giustizia: prima e dopo il periodo del *lockdown* sono state rinviate anche al 2022 ed oltre le udienze che si dovevano svolgere normalmente in aula. Circa poi il rispetto dei termini processuali, nulla è mai parso chiaro, ed il susseguirsi di decreti che ogni volta ne cambiavano il calcolo, non ha di certo agevolato i diritti dei cittadini ed il lavoro degli Avvocati, che devono difendere tali diritti.

Pare che nei Tribunali la “fase 2” non sia mai stata superata: accessi in cancelleria da prenotare telematicamente, accessi contingentati, udienze da remoto o con trattazione scritta, termini che decorrono sebbene non si possa procedere al ritiro della documentazione o alla notifica liberamente, ma aspettando i tempi del Tribunale mettono in serio pericolo i diritti dei cittadini.

E le questioni sovraccitate, soprattutto con riguardo ai procedimenti per convalida di sfratto, che saranno moltissimi, di certo non gioveranno al sistema Giustizia, ancora, di fatto, bloccato, e ben lontano da quella “digitalizzazione” promessa. Digitalizzazione del processo civile che tutt’altro è idonea a tutelare il diritto al contraddittorio, alla base della Giustizia Italiana.

Altra criticità è rappresentata dalla sospensione del pagamento delle rate dei mutui: per venire in aiuto alle famiglie, il governo ha messo in campo una serie di misure a sostegno delle medesime, in difficoltà per l’emergenza coronavirus, contenute nel Decreto “Cura Italia”. A partire dal 30 marzo è prevista, dunque, la possibilità di sospendere le rate del mutuo per l’acquisto dell’abitazione principale per massimo 18 mesi attraverso il Fondo di solidarietà gestito da Consap. Tuttavia, le banche non si sono di certo dimostrate collaborative: spesso le banche stesse propongono le proprie condizioni di sospensione del mutuo, meno favorevoli di quelle previste dal decreto di cui sopra e, in ogni caso, la procedura non è di certo snella poiché i cittadini si devono scontrare con le lungaggini della burocrazia italiana: le banche si sono adeguate con lentezza alla procedura prevista *ex lege*.

Da ultimo, ma non meno importante, è l’introduzione del “Superbonus al 110%” per coloro che eseguono una ristrutturazione fino al 31 dicembre 2021: questi potranno contare su una detrazione del 110% delle spese sostenute per gli interventi quali isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e riduzione del rischio sismico nei propri condomini o abitazioni singole, parlando chiaramente di quella che è la “prima casa” del contribuente. La detrazione fiscale del 110% vale per i lavori effettuati dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. E’ assolutamente necessario che tali lavori assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche oppure ottenere il passaggio alla classe energetica più alta. E tale passaggio di classe va dimostrato con l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata e non sempre di così facile ottenimento.

La bontà del superbonus consiste nel fatto che al posto della detrazione, il cittadino potrà anche scegliere la detrazione ottenuta sotto forma di credito d’imposta o cederla anche ad intermediari finanziari o istituti di credito; lo stesso potrà fare il fornitore, il quale potrà anche ottenere il 10% che non ha riconosciuto come sconto in fattura. Di certo, se ricorrono determinate condizioni e cercando di evitare quelle che potrebbero essere bieche speculazioni che andrebbero a rallentare un sistema già assai farraginoso, è un buon modo per ricominciare a far girare l’economia.

Importante è il fatto che si possa utilizzare il Superbonus anche per lavori su

immobili che presentano abusi edilizi, se questi ultimi sono di lieve entità (ovvero facilmente sanabili con una semplice dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà). In tutti gli altri casi, invece, ai sensi e per gli effetti dell'art 49, Capo III del TUE (D.P.R. 380/200), è sancito che *“gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici”*. Le possibili difformità inerenti al contrasto con il titolo riguardano violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Tuttavia, è sempre utile essere attenti: in caso di sussistenza delle condizioni di cui sopra, comportanti il decadimento del beneficio delle detrazioni, gli utenti beneficiari restano responsabili dei danni, dovendo inoltre restituire le somme derivanti dai benefici ottenuti. Ed in caso di una semplice “svista”, gravi saranno i danni per coloro che hanno usufruito del Superbonus.

Sicuramente tali situazioni saranno destinate a rendere ancora più gravoso il lavoro nei Tribunali.

**Il superbonus del 110% - 1 Trasmittanza, le nuove regole**

## **VECCHI REQUISITI PER CHI ESEGUE ORA I LAVORI DI ECOBONUS**

di Luca Rollino

Il Sole 24 ORE Estratto da “Norme & Tributi”, 11 settembre 2020

**I**l Dm Requisiti deve essere ancora pubblicato in Gazzetta ufficiale e, pertanto, continua ad essere valido il vecchio decreto del 2008, con le modifiche del 2010. Questo rappresenta un indubbio vantaggio per quanti siano interessati a iniziare a stretto giro interventi agevolati per l'efficienza energetica, indipendentemente dall'aliquota utilizzata.

### *Il vecchio Dm conviene*

Infatti, il decreto in via di pubblicazione contiene, rispetto al passato, requisiti decisamente più restrittivi per la fruizione degli incentivi fiscali, in particolare per quanto riguarda i valori di trasmittanza termica da garantirsi per gli elementi di involucro opaco e trasparenti.

La trasmittanza termica è il parametro tecnico che quantifica l'energia che, in ogni istante, viene dispersa attraverso una superficie di un metro quadrato per ogni grado di differenza di temperatura tra gli ambienti separati. Il vecchio decreto, prossimo a essere superato, ha valori decisamente meno prestazionali, facilmente raggiungibili attraverso interventi che garantiscono il rispetto dei requisiti cogenti previsti dal decreto Requisiti Minimi del 26 giugno 2015.

Il nuovo decreto comporta invece un sensibile incremento rispetto alle trasmittanze minime previste per legge: in sostanza, una volta pubblicato in Gazzetta Ufficiale, per fruire delle detrazioni per l'efficienza energetica si dovranno maggiorare gli spessori degli isolanti applicati oppure combinare più tecniche di isolamento all'interno dello stesso intervento.

### *Le soluzioni*

Una possibile soluzione è rappresentata dall'uso combinato di cappotto e in sufflaggio, o dal ricorso a un doppio “cappotto”, sia interno che esterno. Nei fatti, lo strato coibente esterno sarà sempre necessario, in quanto, benché le

trasmissioni previste dal decreto Requisiti Ecobonus siano al netto dei ponti termici, si dovrà comunque garantire (in base ai vincoli legislativi vigenti) la risoluzione dei ponti termici dell'edificio, ovvero l'eliminazione delle dispersioni legate ai punti di discontinuità quali balconi, pilastri in facciata, cordoli a vista.

### ***Il rebus dei ponti termici***

Qualora si optasse per una soluzione che garantisca una trasmittanza sufficiente a raggiungere i requisiti previsti per fruire delle detrazioni fiscali, ma non fosse possibile risolvere i ponti termici (è il caso ad esempio di un insufficiente isolamento all'interno di una cassa vuota particolarmente profonda, in un edificio ricco di balconi ed elementi strutturali a vista), il rischio che si corre è che, in caso di controllo, sia contestato non il requisito di accesso al bonus, ma la conformità alla legislazione vigente in materia di efficienza energetica.

A questo si deve aggiungere il fatto che difficilmente un edificio caratterizzato da importanti ponti termici riuscirà ad avere una prestazione energetica, finiti i lavori, sufficiente a garantire il duplice salto di classe energetica, condizione indispensabile per poter fruire del 110 per cento.

### ***Nuovi requisiti per tutti***

Deve però essere chiaro un aspetto, forse poco considerato: una volta entrato in vigore, il nuovo decreto Requisiti Ecobonus imporrà dei valori di trasmittanza più stringenti (e quindi maggiori spessori di isolante) anche per quegli interventi che godranno delle più modeste aliquote ordinarie (65%-70%-75%), andando quindi a impattare su tutta la progettazione dell'efficienza energetica, e non solo su quella volta al raggiungimento del super ecobonus.

Gli interventi di riqualificazione energetica che operano sulle superfici esterne degli edifici dovranno peraltro essere concepiti tenendo conto anche degli aspetti tecnici connessi con la vigente legislazione in materia antincendio, che impone vincoli ben precisi agli interventi effettuati su edifici civili con altezza antincendio superiore ai 24 metri.

Infine, altro aspetto non di poco conto è il peso degli strati isolanti con maggior spessore: non sempre le tamponature esistenti potranno garantire un supporto sufficientemente robusto cui agganciare i pannelli di materiale isolante. In questi casi, la scelta di intervenire con una combinazione di tecniche sarà pressoché obbligata per evitare carichi eccessivi.

**Il superbonus del 110% - 1 Trasmittanza, le nuove regole**

# **EDIFICI IN COMPROPRIETÀ, STOP ALLE SPESE SU SINGOLE UNITÀ**

**di Luca De Stefani**

Il Sole 24 ORE Estratto da “Norme & Tributi”, 11 settembre 2020

**S**e «due o più unità immobiliari» (diverse dalle pertinenze), «distintamente accatastate» costituiscono «un edificio» (ad esempio, una bifamiliare), «interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti», il superbonus del 110% non si applica, non solo «agli interventi realizzati sulle parti comuni», come già previsto dalla circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1, ma anche «con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio».

È questa l'interpretazione dell'agenzia delle Entrate contenuta nella risposta del 10 settembre 2020, n. 329, che non considera, però, la possibilità prevista, ad esempio, per le persone fisiche, dall'articolo 119 del decreto Rilancio, di effettuare questi interventi trainanti: l'isolamento termico su più del 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio (o, nel caso di villetta a schiera, della singola abitazione).

Secondo l'agenzia delle Entrate, la norma agevolativa del superbonus del 110% fa riferimento «espressamente ai condomini e non alle parti comuni di edifici». Pertanto, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica (articoli da 1117 a 1139 del Codice civile).

### ***No alle parti comuni***

Richiedendo la presenza di un condominio, quindi, per la circolare 24/E/2020, il superbonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti».

Questo chiarimento, però, è in contrasto con le risposte 137/2020 e 139/2020

e 293/2019, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (articolo 14, comma 2-quater.1, del Dl 63/2013), nonostante la relativa norma la limitasse espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali».

Non è vero, poi, che la norma del superbonus del 110% fa riferimento «espressamente ai condomini e non alle parti comuni di edifici», in quanto agevola (non solo per i condomini, ma anche per le persone fisiche) gli «interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati» (articolo 119, comma 1, lettera b), del Dl 34/2020), indipendentemente dal fatto che ci sia un condominio.

Per avvalorare la propria tesi, l'agenzia delle Entrate titola il paragrafo 2.1.2, relativo a questi interventi: «Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio», quando invece l'articolo 119, comma 1, lettera b), Dl 34/2020, si ferma alle parole «parti comuni degli edifici» (...).

#### *No ai lavori sulle singole unità*

Con la risposta del 10 settembre 2020, n. 329, l'agenzia non si ravvede, anzi, rincarare la dose, prevedendo che per gli «interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti» (o di un unico proprietario), non è possibile beneficiare del superbonus del 110%, non solo «con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari», ma neanche «con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio».

Anche in questo caso, la posizione delle Entrate è contraria alla norma agevolativa, che non vieta, ad esempio, all'unico proprietario (persona fisica, Onlus o associazione sportiva dilettantistica) o ai comproprietari (in eredità) di una bifamiliare (o di due spogliatoi accatastati separatamente, costituenti un unico edificio, per l'Asd) di effettuare l'isolamento termico di una o più unità immobiliari (con il limite di due, solo per le persone fisiche).

**Il superbonus del 110% - 2 I documenti**

# **SUPERBONUS, SI MOLTIPLICANO ASSEVERAZIONI E RESPONSABILITÀ**

**di Andrea Barocci**

Il Sole 24 ORE - Estratto da “Norme & Tributi”, 15 settembre 2020

Per capire meglio le responsabilità che il tecnico si assume con le pratiche di sismabonus e superbonus è utile fare un breve riassunto, che non sarà piacevole da leggere per i professionisti.

In base al Dpr 380/01, il professionista deve asseverare tutti i titoli edilizi. Negli ultimi anni la procedura è diventata fin troppo sfruttata e, in particolare con l'articolo 13 della legge 134/12, viene sdoganato il concetto che, nei casi in cui la normativa preveda l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti, essi sono sostituiti dalle auto-certificazioni, attestazioni o asseverazioni o certificazioni, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

Le responsabilità del tecnico asseverante sono diverse: penali (falso ideologico in base agli articoli 479, 480, 481 e 483 del Codice penale); civili (per danni); deontologiche/disciplinari (verso il proprio ordine o collegio di iscrizione); amministrative (in caso di realizzazione di abusi edilizi).

E va anche ricordato che, per ogni titolo edilizio riguardante le strutture, sempre in base al Dpr 380/01, il progettista delle opere strutturali assevera la rispondenza del progetto da lui redatto alle normative tecniche vigenti. E così anche per il titolo edilizio generale.

Con l'entrata in vigore del sismabonus, dal 1° gennaio 2017, è subentrata un'ulteriore asseverazione con l'allegato B del Dm 58/17.

In particolare, l'articolo 3, comma 2 spiegava che «il progettista dell'intervento strutturale, a integrazione di quanto già previsto dal Dpr 380/01 e dalle normative tecniche per le costruzioni, assevera la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato».

La necessità di asseverazione ha un senso ben preciso: i maggiori benefici fiscali (dal 70 all'85%) sono proporzionati a interventi più prestazionali in termini di sicurezza strutturale dell'edificio; occorre, di fatto, procedere con una pratica che le normative tecniche per le costruzioni chiamano miglioramento.

Quest'ultimo però può racchiudere al proprio interno una grande quantità di possibilità: quindi, è giusto che il professionista vada ad asseverare il tipo d'intervento nella pratica generale, e poi ad asseverare ulteriormente il livello raggiunto al fine del beneficio fiscale.

Avremo, così, un'asseverazione generica e una specifica per il sismabonus; la pratica edilizia potrebbe tranquillamente andare a buon fine ma non così quella dei bonus fiscali, perché il miglioramento potrebbe essere talmente modesto da non permettere alcun salto di classe.

Il Dm 58/17, sempre all'articolo 3, comma 1, prevede che l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è attestata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico.

Questi ultimi due non devono, però, fare nulla di più di quanto già contemplato nell'iter edilizio: il progettista delle strutture dichiara un miglioramento antisismico, il direttore dei lavori strutturale e il collaudatore producono i loro documenti durante il cantiere e a termine dei lavori, affinché si chiuda l'iter burocratico; in più, all'inizio e ai soli fini del beneficio fiscale, il progettista deve produrre l'asseverazione aggiuntiva.

Con il Dl 34/20 e l'entrata in vigore del superbonus la procedura ha subito un deciso giro di vite per quanto riguarda le responsabilità.

Come specificato nella circolare 24/E dell'agenzia delle Entrate, trattandosi di una normativa di particolare favore, il Dl rilancio, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le detrazioni già esistenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, introduce un sistema di controllo strutturato per evitare comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative.

Come abbiamo visto prima, maggiori controlli significano maggiori asseverazioni, e non è inutile ricordare che il superbonus non elimina il sismabonus, ma rimangono entrambi possibili.

Nel caso del superbonus le asseverazioni sono diverse e vanno distinte:

asseverazione sul possesso di adeguata polizza assicurativa, in base all'articolo

119 comma 14 del Dl 34/20: polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata;

asseverazione sulla congruità della spesa ammessa a detrazione, suddivisa per importo dei lavori e importo delle prestazioni professionali (con ulteriore suddivisione in stati d'avanzamento);

asseverazione sull'effetto della mitigazione del rischio conseguito mediante l'intervento progettato (quella che nel sismabonus è l'allegato B).

Sulla prima, al momento, si può solo consigliare al tecnico di rivolgersi al proprio assicuratore di fiducia per le verifiche del caso. Sulla seconda si nota che, mentre l'importo delle opere può essere ricondotto ai prezzi ufficiali e quindi giustificato, l'onorario del tecnico, soggetto a estrema discrezionalità, non ha alcun tariffario di riferimento.

Infine, per quanto riguarda la terza asseverazione, ci si chiede quale senso abbia, dal momento che la percentuale di detrazione con il superbonus è elevata al 110% per ogni tipo d'intervento, anche per quelli che non producono alcun miglioramento (quelli che la normativa tecnica per la costruzioni chiama «riparazione o intervento locale»).

Dunque, viene a decadere la sua esistenza legata all'esigenza di prestazionalità e tutto può essere ricondotto all'asseverazione generale del titolo edilizio, senza inutili ulteriori responsabilità per il tecnico che firma.

In aggiunta, le tre asseverazioni legate al superbonus devono essere prodotte, oltre che dal progettista, anche dal direttore dei lavori (la prima e la seconda) e dal collaudatore (la prima e la terza).

Ora, senza ribadire l'inutilità della terza asseverazione, della quale si deve assumere la responsabilità anche il collaudatore, si fa presente che in questo caso, leggendo il testo del Dl Rilancio, il progettista e il direttore dei lavori incaricati dell'asseverazione dell'intervento (quella generale in base al Dpr 380/2001) non sono più, come per il sismabonus, obbligatoriamente gli stessi che devono firmare l'asseverazione legata al 110 per cento.

Quando si aprirà un eventuale contenzioso, però, c'è da chiedersi chi sarà il primo a essere chiamato in causa. E un vizio nell'asseverazione madre, quella generale secondo il Dpr 380/01, andrà a vanificare a cascata anche tutte le altre?

**Il superbonus del 110% - 3 I paletti**

# **SUPERBONUS, LAVORI DA SOMMARE IL CAPPOTTO DA SOLO A VOLTE NON BASTA**

**di Luca De Stefani**

Il Sole 24 ORE - Estratto da “Norme & Tributi”, 18 settembre 2020

**R**isulta particolarmente restrittiva la definizione di «accesso autonomo dall'esterno» delle unità immobiliari, data dal decreto requisiti tecnici, firmato dal Ministro dello Sviluppo Economico il 6 agosto 2020, inviato alla Corte dei Conti e non ancora pubblicato sulla Gazzetta ufficiale, in quanto limita l'accesso al superbonus del 110% a molti appartamenti, funzionalmente indipendenti, ai piani terra dei condomini.

Con la conversione in legge del decreto Rilancio, l'intervento «trainante» relativo all'isolamento termico, precedentemente previsto solo per almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, è stato esteso anche all'isolamento di almeno il 25% dell'«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno». La stessa estensione ha riguardato anche la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, che in precedenza era prevista solo per gli edifici unifamiliari, cioè le ville (oltre che per le parti comuni degli edifici).

### ***Isolamento termico***

L'estensione ha voluto agevolare anche quelle unità immobiliari che fanno parte di edifici con altre unità, come ad esempio le case a schiera (condomini orizzontali) o le unità al piano terra dei condomini (verticali) che, in assenza dell'estensione per l'isolamento termico (ad esempio, il cappotto), avrebbero dovuto calcolare l'aumento delle classi energetiche e il superamento del 25% relativamente all'intero edificio (fabbricato cielo-terra) e non solo sulla «superficie disperdente» della singola unità immobiliare.

Anche dopo la conversione in legge del decreto Rilancio, questi due requisiti devono continuare ad essere rispettati per l'isolamento delle unità immobiliari (in condominio) non funzionalmente indipendenti e/o senza un accesso auto-

nomo dall'esterno. Quindi, la «singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie)» deve effettuare l'intervento «che soddisfi entrambi i predetti requisiti» (faq delle Entrate nel sito internet).

### ***Appartamento autonomo***

Si potrà fare riferimento alla «superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento», invece, solo in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali) (faq delle Entrate).

### ***Impianti di riscaldamento***

Grazie all'estensione, attuata dalla conversione in legge del decreto Rilancio, questi appartamenti funzionalmente indipendenti e con almeno un accesso autonomo dall'esterno, poi, possono beneficiare del 110% anche per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, come intervento «trainante», senza dover dipendere da interventi «trainanti» effettuati dal condominio (ad esempio, la caldaia centralizzata o l'isolamento delle parti comuni), al fine di trainare la sostituzione della caldaia autonoma del proprio appartamento.

### ***Accessi dall'esterno***

Nonostante l'apertura dimostrata dal legislatore in sede di conversione del decreto Rilancio verso queste unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, «funzionalmente indipendente» e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno», il decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020 (non ancora pubblicato in Gazzetta ufficiale) e la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2 sostengono che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno» presuppone che l'unità immobiliare disponga di almeno un «accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Questa definizione, quindi, sembra escludere il caso dell'appartamento di un condominio al piano terra (funzionalmente indipendente), con un portone d'entrata stesso appartamento che conduce anche al giardino condominiale. Sembra agevolato, invece, se questo portone consentisse l'accesso dall'appartamento al «giardino di proprietà esclusiva». Si noti che, in questo caso, nulla viene detto relativamente alle modalità di accesso verso la pubblica via, la quale, pertanto, potrebbe essere possibile anche attraverso parti condominiali.

Nella definizione del decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020, poi, sembra chiaro che la «proprietà esclusiva» debba riguardare il giardino, mentre dovrà essere chiarito se debba riguardare anche il «cortile».

Se venisse confermato l'accesso da «cortile» anche non a «proprietà esclusiva», ma condominiale, allora sarebbe agevolato l'appartamento al piano terra o di un condominio (funzionalmente indipendente), con un portone d'entrata dello stesso appartamento, che, dalla parte opposta, dà sul cortile condominiale.

**Il superbonus del 110% - 3 I paletti**

# PER NEGOZI, CAPANNONI E UFFICI LO SCONTO È (QUASI) ESCLUSO

di Luca De Stefani

Il Sole 24 ORE - Estratto da “Norme & Tributi”, 18 settembre 2020

Grandi limiti. Anzi, di fatto quasi un'esclusione. È quella che riguarda negozi, capannoni e uffici rispetto al superbonus e che, leggendo le norme, è andata molto oltre le previsioni di legge.

Le persone fisiche, le imprese e i professionisti che detengono un'unità immobiliare non residenziale (come ad esempio un ufficio, un magazzino o un capannone), costituente un edificio (il quale, quindi, è composto da un'unica unità immobiliare), non possono beneficiare del superbonus del 110 per cento.

Se questa un'unità immobiliare non residenziale è «all'interno» di un edificio condominiale, invece, possono beneficiare del superbonus del 110% solo per i lavori sulle parti comuni condominiali («trainanti» o «trainati»), a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale (cioè con «superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio» superiore al 50%).

Si arriva a questa conclusione, in parte contraria alla norma, analizzando la lista degli immobili agevolati, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.

### *Negozi, uffici e capannoni*

In questa lista, si parla sempre di destinazione residenziale, ma questa condizione, però, non è richiesta dall'articolo 119 del decreto Rilancio, il quale non vieta (almeno fino ad un «numero massimo di due unità immobiliari») il superbonus del 110%, ad esempio, alle persone fisiche (al di fuori dell'eventuale ambito d'impresa o professionale), per l'isolamento termico (intervento «trainante») di edifici costituiti da un'unica unità immobiliare non residenziale, come ad esempio i capannoni, gli uffici, i negozi, i magazzini che costituiscono un edificio con un'unica unità immobiliare. Nella norma, infatti, il ter-

mine «residenziale» è contenuto solo per gli Iacp, relativamente agli immobili «adibiti ad edilizia residenziale pubblica».

### ***Edifici condominiali***

Per l'agenzia delle Entrate, poi, gli uffici, i negozi o i magazzini «all'interno di edifici in condominio» possono beneficiare del superbonus del 110% (anche se posseduti da imprese o professionisti), solo per gli interventi, «trainanti» e «trainati», sulle parti comuni di condomini prevalentemente residenziali (cioè se la «superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio» è superiore al 50%, circolare delle Entrate 24/E/2020, paragrafo 2), mentre non sono agevolati per nulla per i lavori effettuati direttamente sugli stessi.

Anche in questi due casi, l'interpretazione è contraria alla norma. Relativamente ai lavori sul singolo ufficio o negozio, infatti, per l'articolo 119, commi 1 e 9, del DL 34/2020, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», possono effettuare, ad esempio, l'isolamento termico di qualunque «unità immobiliare» (senza alcun limite di destinazione d'uso), prestando attenzione, naturalmente, a coinvolgere almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo» e a migliorare di due classi energetiche l'intero edificio (cioè l'intero condominio), situazione non impossibile nei piccoli condomini (come confermato dalla una faq pubblicata nel sito internet delle Entrate).

La norma non pone limiti neanche ai lavori agevolati al 110% (ad esempio, l'isolamento termico o il rifacimento dell'impianto centralizzato di riscaldamento) sulle parti comuni condominiali di edifici completamente non residenziali (ad esempio, in un condominio direzionale costituito esclusivamente da uffici e negozi), anche se le singole unità immobiliari sono possedute da imprese o professionisti (...).

### ***Antisismico***

Per le Entrate, il limite della destinazione residenziale non riguarda solo l'ecobonus «trainante» o «trainato», ma anche gli interventi antisismici al 110%, che, invece, in base alla normativa originaria, consentono le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% anche per gli immobili adibiti ad «attività produttive». Nel paragrafo 2.1.4 della circolare 24/E/2020, infatti, viene detto che «per espressa previsione normativa, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità, in quanto l'unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3».

In realtà, è vero che l'articolo 119, commi 4 e 9, del DL 34/2020, consente il sisma bonus anche per un «numero superiore alle due unità», ma non pone

alcun limite di destinazione d'uso agli immobili interessati dall'intervento (si veda Il Sole 24 Ore del 9 agosto e 2 settembre 2020), i quali possono essere adibiti anche ad «attività produttive», cioè quelle «in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali» (circolare 29/E/2013, per il sismabonus originario).

**Il superbonus del 110% - 4 la progettazione**

# **SUPERBONUS, LAVORI DA SOMMARE IL CAPPOTTO DA SOLO A VOLTE NON BASTA**

di Luca Rollino

Il Sole 24 ORE - Estratto da “Norme & Tributi”, 22 settembre 2020

**L**'isolamento dell'edificio da solo, a parte qualche eccezione, non sempre basta a ottenere il 110 per cento. Il dato emerge incrociando l'efficacia dei diversi interventi con le caratteristiche più ricorrenti del patrimonio edilizio italiano.

Il superbonus prevede un innovativo meccanismo di detrazione delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione degli edifici: ci sono interventi trainanti, agevolati tramite un'aliquota del 110%, e interventi trainati, agevolati solo se svolti congiuntamente ai primi. Requisito imprescindibile per godere del superbonus è il duplice salto di classe energetica, che deve essere raggiunto attraverso tutte le operazioni previste in progetto.

## ***Il mix di interventi***

Se da un punto di vista fiscale il processo è chiaro, da un punto di vista tecnico non è assolutamente immediato capire quali interventi trainanti garantiscano autonomamente un duplice salto e quali abbiano solo lo scopo di trainare interventi più efficaci.

Peraltro, l'efficacia di un intervento di riqualificazione energetica non è legata solo alla tecnologia, ma è da valutare anche in funzione del contesto in cui si trova l'edificio e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche. Proprio per questo motivo, è sempre utile e opportuno effettuare un'analisi iniziale di fattibilità tecnico economica.

## ***I lavori più efficaci***

Nella difficoltà di generalizzare le potenzialità dei singoli interventi, si possono comunque individuare quelle operazioni che maggiormente sono portate a garantire il duplice salto di classe energetica, e quelle che invece, da sole, non possono portare tale risultato.

Ovviamente, una classificazione del genere si deve porre in relazione alla tipologia di edificio oggetto di riqualificazione, nonché agli impianti ad esso asserviti. Da un punto di vista generale, il variegato patrimonio immobiliare italiano si può suddividere in quattro macrogruppi: edifici risalenti a prima del 1945, edifici realizzati dal 1945 al 1980, edifici realizzati tra 1980 e 2005, ed edifici progettati e costruiti dopo il 2005.

### ***Gli edifici più giovani***

Questi ultimi sono i più ostici da migliorare, in quanto realizzati in epoche relativamente recenti, con tecnologie moderne e una maggior attenzione alle tematiche del risparmio energetico, anche dovuta ai requisiti stringenti posti a livello legislativo nazionale dal Dlgs 192/2005.

In questi casi, partendo da una classe energetica già sufficiente, la soluzione forse più immediata è quella di intervenire a livello di involucro esterno, con una cappottatura totale (pareti laterali e copertura), cui abbinare al traino l'installazione di una pompa di calore e di pannelli fotovoltaici. Il tutto chiaramente nel rispetto dell'estetica e del decoro architettonico, considerando la potenziale presenza di finiture con mattoni a vista.

### ***Immobili pre-1945***

Un analogo discorso, seppure dettato da motivi differenti, può essere fatto per gli edifici risalenti a prima del 1945: in questi casi, l'unica soluzione tecnologica è quella di isolare l'involucro il più possibile dall'esterno. Tuttavia, con tale soluzione ci si scontra a volte con la presenza di elementi architettonici distintivi che caratterizzano le facciate, e che rappresentano spesso un vincolo preclusivo per l'intervento di cappottatura.

Si può operare anche sull'impianto, ma il solo intervento con caldaia a condensazione non sarà mai sufficiente a fare il duplice salto, e un sistema a pompa di calore potrebbe non essere in grado di far fronte a fabbisogni energetici elevati, non ridotti da un abbondante isolamento. Difficilmente potrebbe essere risolutiva l'installazione al traino di un impianto fotovoltaico: se installato privo del suo "naturale fruitore" (una pompa di calore), l'effetto migliorativo della classe energetica finirebbe per concretizzarsi solo parzialmente.

### ***La classe 1945-1980***

Differente il caso degli edifici costruiti tra 1945 e 2005. Si tratta di edifici in cui l'attenzione per la riduzione dei consumi energetici era nulla (1945-1980) o limitata (1980-2005, pur in presenza di precise prescrizioni legislative).

Gli edifici realizzati dopo il 1945 si caratterizzano per una struttura a telaio in cemento armato e pareti di tamponamento spesso in cassa vuota, ovvero

con una intercapedine di aria compresa tra due file di mattoni. In questi casi, si deve operare dall'esterno, con un cappotto in grado di ridurre le dispersioni di tamponamenti e strutture, ma si può intervenire anche insufflando materiale coibente nell'intercapedine.

Questo abbinamento è nel suo complesso in grado di garantire da solo il duplice salto di classe energetica, e garantisce una situazione su cui si può ulteriormente migliorare l'efficienza energetica, andando ad installare una pompa di calore o una caldaia a condensazione. Peraltro, è una soluzione praticabile anche in presenza di pareti di tamponamento ammalorate, a causa trascorrere del tempo: l'insufflaggio evita di realizzare isolamenti esterni troppo spessi e, quindi, troppo pesanti, che gli elementi laterizi potrebbero non essere in grado di reggere.

Da segnalare come l'insufflaggio da solo possa essere rischioso, non tanto in ottica di requisiti necessari per le detrazioni fiscali, quanto piuttosto per garantire la soluzione dei ponti termici rappresentati da solette e pilastri: la legislazione vigente impone di porvi rimedio in caso di intervento sull'esistente, pena la non conformità (e conseguente revoca delle detrazioni).

### ***Post 1980***

Per gli edifici realizzati dopo il 1980 la situazione non è molto differente: si riscontrano però casse vuote meno profonde, a volte riempite parzialmente con un timido pannello isolante. Sono ricorrenti le finiture esterne con mattoni faccia a vista, spesso molto cari ai condomini, che difficilmente sono disposti a rinunciarvi.

In questi casi è possibile riproporre con appositi materiali plastici la stessa finitura originaria, ma i costi lievitano e si deve verificare di non superare i massimali di spesa previsti. L'intervento sull'impianto termico rappresenta una ulteriore miglioria, da sola non sufficiente al duplice salto di classe.

### ***Gli infissi non bastano***

Da segnalare che la sostituzione degli infissi rappresenta un intervento trainato che non è in grado né energeticamente né fiscalmente di garantire l'accesso al 110%: si dovrà sempre abbinare ad una azione di coibentazione generale dell'involucro edilizio opaco. Infine, si deve rammentare che, se si opera sull'involucro dell'edificio, sarà sempre necessario verificare che esista un sistema di termoregolazione per singola zona o per singolo ambiente (le valvole termostatiche): è infatti obbligatorio evitare sovra temperature e, quindi, sprechi energetici in seguito alla coibentazione di un fabbricato esistente.

**Il superbonus del 110% - 5 i limiti**

# TETTO DI DUE UNITÀ, DIRITTI REALI E SPESE: ECCO CHI PUÒ AVERE IL SUPERBONUS

di Luca De Stefani

Il Sole 24 ORE - Estratto da “Norme & Tributi”, 25 settembre

**N**on contano solo i paletti relativi agli immobili. Per beneficiare del superbonus del 110%, oltre a prestare attenzione alla corretta tipologia di unità su cui andranno effettuati i lavori, che per l'agenzia delle Entrate devono essere residenziali (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 18 settembre), va prestata particolare attenzione anche alle caratteristiche del contribuente che sostiene la spesa agevolata.

Tra limite delle due unità, titolo idoneo al possesso del bene e altri requisiti, sono molti gli elementi che andranno considerati prima di avviare gli interventi di ristrutturazione.

## *Detrazioni ordinarie*

Le detrazioni Irpef e Ires standard ancora attive (non il superbonus del 110% introdotto dal decreto Rilancio) si applicano: quanto all'ecobonus a tutti i contribuenti (persone fisiche, professionisti, imprese e società, anche di capitali) e su tutti gli immobili (anche quelli merce, in base alla risoluzione 25 giugno 2020, n. 34); per l'antisismico si applicano a tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive»; per il fotovoltaico, si applicano ai soggetti Irpef (comprese le società di persone) e sulle abitazioni; infine, per le colonnine a tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

## *I confini del superbonus*

Per beneficiare del superbonus del 110%, invece, è necessario rispettare anche le condizioni soggettive indicate nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 del Dl n. 34/2020. Nello specifico, il superbonus del 110% riguarda solo gli interventi effettuati:

dai «condomini»;

dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, ma solo per il risparmio energetico qualificato, comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» (e indirettamente delle colonnine di ricarica), solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»; questa limitazione non si applica «per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»;

dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari) o dagli enti con le stesse finalità sociali degli Iacp;

dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;

dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;

dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

### ***Possesso o detenzione***

Questi soggetti agevolati con il superbonus del 110% devono sostenere la relativa spesa e devono possedere o detenere (circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 e articolo 4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020, in via di emanazione), sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2, sulle ristrutturazioni, circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 sull'ecobonus e articolo 4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020 sull'ecobonus).

Pertanto, come indicato nella scheda in pagina, possono essere ad esempio il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione o superficie), il titolare di un diritto personale di godimento (inquilino, comodatario e l'utilizzatore di un contratto di leasing) o il familiare convivente (...).

### ***Il limite di due unità***

La limitazione ad un «numero massimo di due unità immobiliari», prevista per le persone fisiche che desiderano beneficiare del superbonus del 110% per l'ecobonus e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, può essere indirettamente superata, coinvolgendo nel sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati gli altri possessori o detentori delle unità immobiliari (si veda Il Sole 24 Ore del 27 luglio 2020).

Ad esempio, se quattro unità immobiliari (che costituiscono 4 separati edifici) sono in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio, due unità

potranno essere ristrutturare, con il superbonus del 110%, da uno dei due, mentre le altre due dall'altro.

Inoltre, se una persona fisica detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a «prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito» del superbonus per «interventi effettuati su altre due unità immobiliari» (risposta alle Faq pubblicate dall'agenzia delle Entrate nel proprio sito internet).

### ***I limiti di spesa***

Se su una stessa unità immobiliare vi sono più potenziali soggetti ammessi al bonus (come, ad esempio, il nudo proprietario e l'usufruttuario), il limite della spesa massima agevolata non va moltiplicato per il numero dei potenziali soggetti agevolati, in quanto, dal 1° ottobre 2006, il limite di spesa è fissato espressamente nella sua misura massima e complessiva in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione (circolare dell'agenzia delle Entrate 4 agosto 2006, n. 28/E).

Questo diritto deriva dal fatto di aver sostenuto le spese agevolate, cioè in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 4). In altre parole, il limite massimo di spesa ammessa alla detrazione è riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi edili e non anche alla persona fisica.

Pertanto, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (come i comproprietari), questo limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico (circolare 8 luglio 2020, n. 19/E).

Ad esempio, se due coniugi hanno quattro «edifici unifamiliari» cointestati e le spese per l'isolamento termico «trainante» sono sostenute da uno di essi per due unità e dall'altro per le altre due, la detrazione spetterà, per ciascun coniuge, su un limite massimo di spesa di 50mila euro per ciascuna unità immobiliare.

## **IN SINTESI**

### ***1. Il perimetro***

I soggetti agevolati con il superbonus del 110% dall'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (i condomini, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni»), gli

Iacp, i soci delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, oltre che le associazioni e società sportive dilettantistiche) devono sostenere la relativa spesa e devono possedere o detenere sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

## **2. Chi sono**

Quindi, possono essere:

- il proprietario (o il nudo proprietario) dell'immobile (anche non esclusivi);

- i titolari (anche non esclusivi) di un diritto reale di godimento sull'immobile, come l'uso, l'usufrutto, l'abitazione o la superficie (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2 e circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2);

- i titolari di un diritto personale di godimento, come l'inquilino nella locazione registrata, il comodatario nel contratto di comodato registrato e l'utilizzatore di un contratto di leasing (relazione al decreto legge n. 201/2011, che ha introdotto l'articolo 16-bis, Tuir, Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%, faq 20);

- i titolari di una concessione demaniale (istruzioni del modello Redditi PF);

- il socio di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatario di alloggio anche se non ancora titolare di mutuo individuale (possessore);

- il socio di cooperative a proprietà indivisa, assegnatario di alloggi (detentore) (risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

## **3. Il familiare convivente**

C'è anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, che ha sostenuto le relative spese, a patto che, già al momento in cui iniziano i lavori (risoluzione 28 luglio 2016, n. 64/E, risoluzione 6 maggio 2002, n.136/E) ovvero al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori (risposta 14 luglio 2020, n. 215), esista la convivenza (da dimostrare tramite una dichiarazione sostitutiva di atto notorio) nell'unità immobiliare su cui fare l'intervento (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E), la quale può essere anche diversa da quella destinata ad abitazione principale, ma deve essere a disposizione, cioè ad esempio non locata o concessa in comodato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2).



GRUPPO **24** ORE

**Proprietario ed Editore:** Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale e amministrazione:** Via Monte Rosa 91- 20149 Milano

**Redazione:** Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Direzione Publishing - Roma

© 2020 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.