

Condominio sotto sorveglianza, i prefetti scrivono agli amministratori

EMERGENZA COVID-19

ASSEMBRAMENTI VIETATI



Dal 4 maggio si potrà tornare in studio e governare l'emergenza

Feste e passeggiate negli spazi comuni creano rischi sanitari e penali

Saverio Fossati

I prefetti e i sindaci fanno pressing sugli amministratori condominiali. E in effetti i condòmini non sono sempre

così disciplinati da non suscitare preoccupazioni: le segnalazioni di festicine, chiacchierate in cortile, giochi di bimbi nel giardino condominiale arrivano con preoccupante frequenza a polizia e carabinieri e, su per i rami, al tavolo del prefetto.

Proprio dalla prefettura della città al centro dell'epidemia, Milano, è arrivata alla principale associazione di categoria degli amministratori lombardi, l'Anaci, una lettera che fa riferimento alle «numerosissime segnalazioni pervenute» sull'uso improprio degli spazi comuni. La lettera ricorda il divieto di assembramento e di assemblee condominiali e ricorda che è rimesso agli amministratori il compito di adottare le misure di cautela più appropriate «pur non espressamente imposte dalla legge ma in ogni caso necessarie nella situazione attuale».

La realtà, però, è difficile da governare. Leonardo Caruso, presidente di Anaci Milano, e Renato Greca, destinatario della lettera in quanto presidente di Anaci Lombardia, spiegano

che gli amministratori si erano già da tempo organizzati per trasmettere ai condòmini gli ovvii divieti dell'uso degli spazi comuni ma la situazione può sfuggire di mano, anche se dal 4 maggio, con il Dpcm del 26 aprile, gli amministratori potranno tornare in studio, governando meglio l'emergenza. Si sono anche registrati episodi in cui le Forze dell'ordine, chiamate da un condomino più attento alle precauzioni, hanno incontrato ostacoli ad accedere a quello che è uno spazio non pubblico ma ora il nuovo Dpcm supera anche questi problemi. A volte è una malintesa spinta alla solidarietà a creare problemi: «In un palazzo si sono messi a imbiancare le scale in gruppo e senza precauzioni. Un condomino mi ha avvisato - racconta Greca - e ha chiamato i carabinieri».

Anche i sindaci premono: a Cinesello e Sesto San Giovanni, nello hinterland milanese, sono state emesse ordinanze sul divieto di assembramento negli spazi comuni condominiali, con rischio di una sanzione am-

WEBINAR TELEASSEMBLEE

Oggi, dalle 10 alle 13, si terrà il webinar sulle assemblee di condominio in teleconferenza. Partecipano con il Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio tutte le associazioni del mondo condominiale: Abiconf, Acap, Agiai, Alac, Anaci, Anaip, Anammi, Anapi, Anapic, Ap, Apac, Apice, Appc, Arai, Arco, Asppi, Assiac, Assocond, BMITalia, Condoassociazione, Confabitare, Confai, Confamministrare, Confamministratori, Confassociazioni Immobiliare, Confedilizia coordinamento condominiale, Figiac, Fna, Gesticond, Laic, Mapi, Naca, Recert, Sesamo, Unai, Unicondominio, Unioncasa, Upac, Valore Aggiunto.

ministrativa. Ma il grosso problema, segnalano gli amministratori, è la mancanza di comunicazioni ufficiali dall'Ats o da altri in caso di Covid nel condominio: «Lo veniamo a sapere o dall'interessato o dai condòmini. Contattare l'Ats è difficilissimo e comunque non rispondono su questo aspetto. Così come non abbiamo comunicazioni sui casi da parte della Pubblica amministrazione, neppure dagli stessi sindaci che impongono le sanificazioni: solo quello di Cinesello Balsamo si è impegnato».

La lettera della prefettura si conclude richiamando l'osservanza della circolare della Sanità del 22 febbraio, che dedica un paragrafo dettagliato proprio alla «pulizia di ambienti non sanitari», come le parti comuni condominiali, in caso di soggiorno di persone contaminate da coronavirus. E la violazione di queste prescrizioni comporta rischi: violare la circolare della Sanità è sanzionato penalmente dall'articolo 260 del Rd 1265/1934.

IMMOBILIARE

Ipocatastali al 4% su vendite in leasing di beni in costruzione

La Cassazione ribalta l'interpretazione favorevole al contribuente

Angelo Busani

È da considerare come uscito dal circuito produttivo il manufatto strumentale (un impianto fotovoltaico) che, in corso di costruzione, sia venduto a una società di leasing, su indicazione del futuro utilizzatore, dall'impresa che lo sta costruendo o ristrutturando: pertanto, la compravendita è esente da Iva e si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella proporzionale misura complessiva del 4% (da applicare sul valore del trasferimento) e non nella misura fissa di euro 200 cadauna.

È quanto la Cassazione sorprendentemente decide con due ordinanze (6214 e 7908 del 5 marzo e del 17 aprile 2020) prive di precedenti, con ciò smentendo espressamente il diverso avviso - favorevole al contribuente e sul quale non pochi avevano confidato - che le Entrate avevano espresso nelle circolari 12/E/07 (paragrafo 11) e 12/E/10 (paragrafo 3.9): là si leggeva infatti che «la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo» era da considerare «esclusa dall'ambito applicativo» della normativa che conduce all'applicazione in misura proporzionale delle imposte ipotecaria e catastale.

La Cassazione riproduce il ragionamento svolto di recente (decisioni 23499/2016, 22138/2017, 2910/2018), con riguardo alla cessione del manufatto non ultimato

al «consumatore finale»: allora la Cassazione conclude che se la cessione avviene «tra imprese» il circuito produttivo non si interrompe perché viene proseguito dall'impresa cessionaria, la quale porta a termine i lavori iniziati dall'impresa cedente; e che, invece, il circuito produttivo si interrompe se il destinatario della cessione sia un «consumatore finale».

Il tema è che ora al consumatore finale «privato» la Cassazione equipara il consumatore finale «impresa» quando, come nel caso dell'acquisto da parte di una società di leasing, «il bene sia utilizzato come bene strumentale e non destinato alla vendita»: in effetti, l'impresa di leasing compra per esercitare l'attività di locazione finanziaria e non la attività di costruzione di edifici per la loro vendita. Portando il ragionamento della Cassazione alle sue conseguenze ultime, vorrebbe dire che la vendita di un manufatto in corso di lavorazione è imponibile a Iva solo se acquistato da un'impresa che lo compri per ultimarlo e venderlo; e non se acquistato per ultimarlo e usarlo direttamente.

Secondo la Cassazione se la cessione dell'edificio in corso di lavorazione comporta la fuoriuscita dal circuito produttivo, essa rientra nel regime di esenzione da Iva, con la conseguenza di doversi applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale; mentre, nel caso della cessione «tra imprese» che non incide sulla prosecuzione del circuito produttivo si verte in un regime di imponibilità a Iva, il che per il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro (a cui si assimilano le ipocatastali), abbatte alla misura fissa le imposte ipotecaria e catastale.

FINANZA

Startup e Pmi innovative qualificano l'Oicr

Gli investimenti vanno concentrati per almeno il 70% nei due settori

Alessandro Germani

Un Oicr che investe in start up e Pmi innovative ammissibili è qualificato, ovvero raggiunge il requisito di un investimento almeno pari al 70% nelle predette entità, quando ciò risulta dal relativo comparto di investimento con un approccio di tipo *pass through*.

Questo in sintesi il principio di diritto n. 6 di ieri. Una Sgr ha deliberato l'istituzione di due fondi comuni di investimento mobiliari alternativi (Fia) di tipo chiuso non riservati. Il primo è il Fondo X destinato a emettere tre classi di quote che possono essere sottoscritte da soggetti passivi Irpef e Ires residenti e non residenti in Italia con i requisiti di cui all'agevolazione prevista dall'articolo 29 del Dl 179/12. Si tratta, in particolare, della detrazione Irpef e della deduzione Ires, rispettivamente per le persone fisiche e giuridiche, pari al 30% dell'in-

vestimento ed entro determinati limiti (rispettivamente di 1 milione e di 1,8 milioni di euro). Ricordiamo che l'innalzamento al 40% (e in certi casi al 50%) previsto dalla legge di Bilancio 2019 non si è attuato in assenza dell'autorizzazione comunitaria (si veda la risposta n. 410 dell'11 ottobre 2019).

Il secondo è il Fondo Y destinato a emettere una sola classe di quote dei due comparti di cui è composto (qualificabili come distinti Oicr ai fini regolamentari) destinata alla sottoscrizione esclusivamente da parte del Fondo X.

Uno dei due comparti è definito «Start-up & Pmi innovative» e investe in start up e in Pmi innovative disciplinate dall'articolo 4 del Dl 3/15.

La commissione europea con decisione C (2018) 8389 ha stabilito che la disciplina delle start up innovative (articolo 29 del Dl 179/12) estesa alle Pmi innovative dall'articolo 4 comma 9 del Dl 3/15 è compatibile con il mercato interno, a norma dell'articolo 107 paragrafo 3 lettera C del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (Tfue).

Pertanto il Dm 7 maggio 2019

ha esteso le misure valide per le start up anche alle Pmi innovative «ammissibili».

Sono tali quelle Pmi (anche non residenti) con sede produttiva in Italia che ricevono l'investimento iniziale a titolo della misura anteriore alla prima vendita commerciale su un mercato o entro sette anni dalla loro prima vendita commerciale; vi sono poi condizioni perché siano tali anche fino a dieci anni o senza limiti di età.

La versione integrale dell'articolo ntplusfisco.ilsole24ore.com

Sapremo adattarci al cambiamento?

Stiamo tutti provando a immaginare il domani. IL racconta il mondo che verrà attraverso lo sguardo di **50 fotografi internazionali** e le parole di **16 scrittori e pensatori**, in un nuovo numero ricco di interviste, moda, design e tecnologia e con uno speciale su *L'Italia che guarda avanti*. Tutto, sempre fuori dagli schemi, come solo IL sa fare. ilsole24ore.com/ilmagazine

IN EDICOLA DA GIOVEDÌ 30 APRILE CON IL SOLE 24 ORE A 0,50 €*

*Oltre al prezzo del quotidiano.