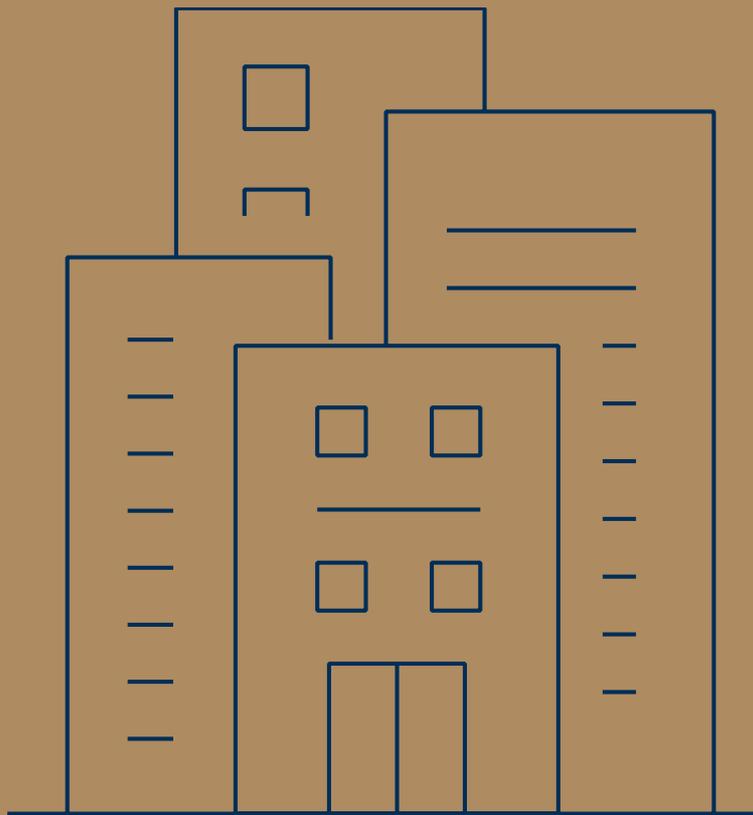


Real Estate News

Quarterly insights

n.1 – ottobre 2024



In questo numero

Diritto Urbanistico

- Salva-Milano: SI – Studio Inzaghi con Assoimmobiliare per migliorare il testo della proposta di legge – *18 settembre 2024*
- Novità del DL Salva Casa – *8 agosto 2024*
- Medie strutture di vendita: pubblicate le indicazioni della Regione Lombardia per i Comuni – *28 luglio 2024*
- Conversione in legge del DL Salva Casa – *17 luglio 2024*
- Decreto Legge Salva Casa – *10 giugno 2024*
- Durante la riunione del Consiglio dei Ministri del 24 maggio è stato approvato il Decreto-Legge d’urgenza Salva Casa – *25 maggio 2024*
- Conferenza di servizi decisoria: ridotti ulteriormente i termini di conclusione del procedimento – *20 marzo 2024*
- Adunanza Plenaria 3/2024 - quantificazione della sanzione pecuniaria ex art. 33, c. 2 DPR 380/2001 – *14 marzo 2024*
- Rigenerazione urbana: prosegue l’esame parlamentare dei disegni di legge – *13 marzo 2024*
- Ulteriore proroga dei termini per i titoli edilizi, convenzioni e piani attuativi – *19 febbraio 2024*

Diritto Immobiliare

- Misure protettive nella composizione negoziata della crisi d’impresa e locazione di immobili – *30 settembre 2024*
- Data Center – Via libera alle linee guida sulle procedure di valutazione ambientale – *16 settembre 2024*
- SI Studio Inzaghi nelle “Real Estate 2024 - Global Practice Guides” pubblicate da Chambers and partners – *22 luglio 2024*
- Student Housing e risorse PNRR: istruzioni per l’uso – *10 luglio 2024*
- Data Center - le Linee Guida della DGR Lombardia XII 2629/2024 – *28 giugno 2024*
- Studentati PNRR – Pubblicate le nuove FAQ del MUR sul bando – *30 maggio 2024*
- Conversione “DL PNRR 4”: fast track amministrativa per gli studentati – *19 aprile 2024*
- “Milleproroghe” e locazioni alle PA: sì alla rivalutazione ISTAT e nessuna riduzione del canone per i rinnovi delle locazioni passive – *29 febbraio 2024*
- “Decreto PNRR 4”: le novità per gli alloggi per studenti – *26 febbraio 2024*

Diritto Tributario

- IMU ridotta per i fabbricati oggetto di locazione a canone concordato – *22 luglio 2024*

- Fondi immobiliari – La Cassazione conferma la piena operatività della separazione patrimoniale rispetto ai debiti tributari – *20 giugno 2024*
- Crediti fiscali da bonus edilizi – Dal 1° gennaio 2025, limiti per banche e imprese di assicurazione sulla compensazione – *24 maggio 2024*
- Agenzia delle Entrate – Linee guida sull'esenzione da ritenuta per proventi distribuiti da fondi immobiliari a investitori esteri e sulle locazioni brevi – *15 maggio 2024*
- Riforma fiscale in corso – Alcuni aspetti di interesse per il settore immobiliare – *3 maggio 2024*
- IMU – Non è dovuta l'IMU per un immobile occupato abusivamente se il proprietario si è attivato tempestivamente in sede penale per la restituzione – *29 aprile 2024*

Contenzioso

- Preliminare sospensivamente condizionato al rilascio di un provvedimento amministrativo e suo mancato ottenimento – *25 marzo 2024*



Diritto Urbanistico

Salva-Milano: SI – Studio Inzaghi con Assoimmobiliare per migliorare il testo della proposta di legge

Guido Alberto Inzaghi e Tommaso Fiorentino - rispettivamente Presidente e Coordinatore del Tavolo Urbanistica di Confindustria Assoimmobiliare - hanno scritto i contenuti giuridici delle osservazioni al testo della proposta di legge "Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana" (c.d. "Salva Milano").

Guido ha inoltre illustrato le richieste di Assoimmobiliare durante l'audizione parlamentare dello scorso 12 settembre presso la Commissione Ambiente della Camera dei Deputati, evidenziando la necessità di una migliore definizione:

- (i) dei criteri da rispettare affinché, fino al riordino della materia, siano legittimi i titoli rilasciati in assenza di previo piano attuativo e si possano ricondurre entro la ristrutturazione edilizia gli interventi di demo-ricostruzione; (
- (ii) delle procedure edilizie che i Comuni devono istruire ai sensi della proposta di legge, di modo che le nuove disposizioni coprano non solo i titoli rilasciati ma anche quelli in istruttoria o da presentare fino al riordino.

Novità del DL Salva Casa

Continua proficuamente la collaborazione tra SI - Studio Inzaghi ed Il Sole 24 Ore sulle novità del cd. Decreto Salva Casa, come convertito.

In particolare:

- Guido Alberto Inzaghi e Andrea Ceriani commentano le novità relative allo stato legittimo e ai nuovi termini per la demolizione ed il ripristino degli immobili abusivi, ivi compresa l'alienazione degli stessi in caso di mancata eliminazione degli abusi (Focus de Il Sole 24 Ore del 8 agosto 2024);
- sono state elaborate dai professionisti dello Studio alcune schede pratiche con casi concreti e procedure per utilizzare al meglio le nuove norme, (Il Sole 24 Ore del 2 agosto 2024);
- Guido Alberto Inzaghi commenta le nuove regole sulla possibilità di sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001 che, dopo le modifiche apportate in sede di conversione, ammette la regolarizzazione delle difformità essenziali (Il Sole 24 Ore del 29 luglio 2024);
- "Lo stato legittimo degli immobili basato sull'ultimo titolo ora e più restrittivo" a cura di Guido Alberto Inzaghi e Andrea Ceriani, pubblicato su Norme & Tributi Plus (Il Sole 24 Ore, consultabile al [link](#)) del 19 luglio 2024.

Medie strutture di vendita: pubblicate le indicazioni della Regione Lombardia per i Comuni

Il 29 luglio 2024 la Regione Lombardia ha pubblicato sul proprio Bollettino Ufficiale la Deliberazione n. XII/2828, recante le *“Indicazioni ai Comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio dell’attività delle Medie Strutture di Vendita (“MSV”)”*.

La Delibera, che sostituisce la precedente D.G.R. 6024/2007, fornisce le indicazioni (definite anche “indirizzi”) alle quali devono attenersi i Comuni per l’elaborazione dei criteri per la valutazione delle istanze di apertura e modifica delle MSV, in relazione ai seguenti aspetti:

- localizzazione delle MSV;
- procedimento autorizzatorio;
- configurazione degli esercizi commerciali;
- adozione di fattori di valutazione degli impatti e della sostenibilità delle domande;
- adozione di standard riguardanti la documentazione da produrre eventualmente in allegato alla domanda;
- adozione di altre disposizioni di carattere generale.

In particolare, per quanto concerne la localizzazione delle MSV, viene raccomandato ai Comuni di privilegiarne l’insediamento:

1. in aree con progetti di rigenerazione urbana;
2. in aree che non creino significativi impatti territoriali e ambientali e non determinino ulteriore consumo di suolo, conseguendo, allo stesso tempo, obiettivi di sviluppo generale;
3. in aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato;
4. al di fuori delle superfici “agricole o naturali”, individuando misure atte a favorire il riuso delle aree dismesse, da rigenerare o da bonificare.

Le indicazioni regionali ritengono preferibile che gli interventi sulle MSV siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto urbano ed in stretto raccordo con il Distretto del Commercio, ove esistente.

Conversione in legge del DL Salva Casa

Nel corso del procedimento di conversione del decreto legge 69/2024, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, il 16 luglio 2024 la Commissione Ambiente e Territorio della Camera dei Deputati ha licenziato il testo da mandare in Aula, condividendo alcune proposte di Confindustria Assoimmobiliare ed elaborate dallo Studio nell’ambito del Tavolo Urbanistica dell’Associazione presieduto da Guido Inzaghi.

La Commissione della Camera ha infatti:

- esteso il procedimento di accertamento di conformità di cui al nuovo art. 36-bis del Testo Unico Edilizia, D.P.R. 380/2001, anche alle variazioni essenziali di cui all’articolo 32: anche in questi casi – oltre che per le difformità minori – si potrà quindi conseguire il permesso di costruire e presentare SCIA in sanatoria, se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al solo momento della presentazione della domanda,

superando quindi la doppia conformità urbanistica, ossia anche al momento dell'esecuzione dei lavori, sinora vigente;

- ampliato e liberalizzato – con il nuovo testo dell'art. 23-ter del Testo Unico dell'Edilizia – i mutamenti di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari, tra le varie categorie funzionali e anche con opere, escludendo questi casi dall'obbligo di reperimento di standard e parcheggi pertinenziali di cui alla legge 1150/1942.

A questo [link](#) il testo che la Commissione Ambiente e Territorio della Camera ha approvato e che al termine del procedimento parlamentare, già avviato in Aula alla Camera, potrà diventare a tutti gli effetti legge dello Stato.

Decreto Legge Salva Casa

Il 30 maggio 2024 è entrato in vigore il D.L. Salva Casa ([decreto-legge n. 69 del 29 maggio 2024](#)).

Il D.L. contiene disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica per superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica del patrimonio immobiliare esistente.

A seguito della pubblicazione del decreto, i professionisti di SI – Studio Inzaghi hanno commentato le novità introdotte dal Salva Casa per Il Sole 24 ore con gli articoli seguenti:

- *“Possibile rimediare agli abusi minori solo nei casi di difformità parziale. Sui cambi d'uso resta l'ostacolo delle norme varate a livello comunale”*, a cura di Guido Alberto Inzaghi in prima pagina de Il Sole 24 Ore del 3 giugno 2024 consultabile al [link](#));
- *“Esempi di casi pratici in applicazione delle nuove disposizioni”*, a cura dei professionisti di SI – Studio Inzaghi (consultabile al [link](#)), pubblicato su Il Sole 24 Ore del 3 giugno 2024;
- *“Stato legittimo. Verifica anche solo sull'ultimo titolo se nasce da procedimento idoneo”*, a cura di Guido Alberto Inzaghi, pubblicato su Norme & Tributi (Il Sole 24 Ore) del 7 giugno 2024;
- *“I Comuni potranno vendere gli immobili abusivi”*, a cura di Andrea Ceriani, pubblicato su Norme & Tributi de Il Sole 24 Ore del 7 giugno 2024.

Durante la riunione del Consiglio dei Ministri del 24 maggio è stato approvato il Decreto-Legge d'urgenza “Salva Casa”

Il Decreto ha modificato diversi articoli del D.P.R. n. 380/2001 prevedendo:

- la rideterminazione delle cd. tolleranze costruttive ed esecutive;
- la semplificazione del meccanismo della doppia conformità per le difformità meno rilevanti;
- la semplificazione della dimostrazione dello stato legittimo degli immobili;
- l'agevolazione dei cambi di destinazione d'uso;
- l'ampliamento degli interventi eseguibili in edilizia libera;

- l'incentivazione dell'attività repressiva dei Comuni relativamente agli immobili abusivi;
- la possibilità di mantenere alcune strutture temporanee realizzate durante l'emergenza sanitaria.

Qui il [testo](#) del Decreto e le slide riassuntive del MIT.

Conferenza di servizi decisoria: ridotti ulteriormente i termini di conclusione del procedimento

La conferenza di servizi, come noto, serve a mettere insieme le Amministrazioni che devono istruire o approvare un progetto.

La procedura "accelerata" di conferenza di servizi di cui all'art. 13 del D.L. 76/2020 è stata recentemente modificata dall'art. 12 comma 6 lett. a) e b) del D.L. 2 marzo 2024, n. 19 recante "Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)".

Cosa cambia:

- è prorogata fino al 31 dicembre 2024 la possibilità di utilizzare la conferenza semplificata in modalità asincrona, come disciplinata dall'art. 13 del D.L. 76/2020, in tutti i casi in cui debba essere indetta una conferenza di servizi decisoria;
- è ridotto da 30 a 15 giorni il termine entro cui, nell'ambito dello svolgimento della conferenza semplificata di cui sopra, l'amministrazione procedente svolge, fuori dai casi di cui all'art. 14 bis comma 5 della L. 241/1990, la riunione telematica successiva alla conferenza in modalità asincrona.

Si precisa che il termine di 15 giorni decorre dalla scadenza del termine per il rilascio delle determinazioni di competenza delle singole amministrazioni. Come in precedenza, si considera comunque acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni che non abbiano partecipato alla riunione, ovvero che, pur partecipandovi, non abbiano espresso la propria posizione.

Adunanza Plenaria 3/2024 - quantificazione della sanzione pecuniaria ex art. 33, c. 2 DPR 380/2001

L'Adunanza Plenaria n. 3/2024 chiarisce il meccanismo di quantificazione della sanzione pecuniaria per interventi di ristrutturazione edilizia pesante eseguiti in assenza o in totale difformità dal PDC, ove non sia possibile la riduzione in pristino.

Nei casi di cui sopra l'art. 33, c. 2, del DPR n. 380/2001, prevede l'irrogazione di "una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale,

aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione".

In relazione all'art. 33 la Plenaria ha specificato che:

- con l'espressione "data di esecuzione dell'abuso", deve intendersi il momento di realizzazione delle opere abusive;
- ai fini della quantificazione della sanzione pecuniaria da determinare ex art. 33, c. 2, del DPR n. 380/2001, deve procedersi alla determinazione della superficie convenzionale ai sensi dell'art. 13 della L. n. 392/1978 ed alla determinazione del costo unitario di produzione, sulla base del decreto aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso. Il costo complessivo di produzione, dato dalla moltiplicazione della superficie convenzionale con il costo unitario di produzione, va attualizzato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione.

Rigenerazione urbana: prosegue l'esame parlamentare dei disegni di legge

Il 20 febbraio 2024 è stato presentato l'ultimo disegno di legge (n. 1028), recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e uso sostenibile del suolo", che sarà discusso congiuntamente con i precedenti d.d.l.

Ecco i principi salienti del nuovo disegno:

- (i) promozione del riuso edilizio delle aree già urbanizzate ed edificate, nonché dei complessi edilizi pubblici o privati in stato di degrado, di abbandono, dismessi o inutilizzati, anche mediante il correlato divieto di consumo o impermeabilizzazione di nuovo suolo;
- (ii) istituzione del "fondo per la rigenerazione urbana e per il contrasto del consumo di suolo";
- (iii) previsione di sistemi di incentivazione con priorità per gli interventi di riuso e di rigenerazione o di bonifica dei siti contaminati e il recupero del suolo a fini agricoli o ambientali, anche mediante la demolizione dei manufatti esistenti incongrui rispetto al contesto paesaggistico;
- (iv) obbligo per i Comuni di dotarsi di un Piano del Verde come specifico strumento di pianificazione;
- (v) istituzione della "funzione sociale della proprietà", per cui il comune può acquisire gli immobili fatiscenti o inutilizzati di cui non siano assicurate le condizioni di decoro.

Alleghiamo il [testo](#) del d.d.l. n. 1028 sulla cui evoluzione e discussione in Commissione vi terremo aggiornati.

Ulteriore proroga dei termini per i titoli edilizi, convenzioni e piani attuativi

La Legge 11/2024 (entrata in vigore lo scorso 8 febbraio 2024) di conversione del D.L. 181/2023, modifica il cd. "Decreto Ucraina" (D.L. n. 21/2022) e prevede:

- per i lavori attualmente in corso o da avviare, la possibilità di usufruire di un'estensione a due anni e sei mesi della proroga straordinaria dei termini di inizio e fine lavori (originariamente prevista in soli due anni) relativa a PDC rilasciati o formati fino al 30 giugno 2024.

Questa proroga: i) è estesa anche alle SCIA, alle autorizzazioni paesaggistiche e alle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate; ii) non è automatica ma soggetta ad una comunicazione al Comune da parte dell'interessato, previa verifica di alcune condizioni;

- per le convenzioni di lottizzazione o accordi similari, nonché per i piani attuativi (e qualunque atto propedeutico) formati sino al 30 giugno 2024, la proroga dei termini di validità e di inizio e fine lavori di due anni e sei mesi.

Questa proroga è automatica purché non in contrasto con le condizioni indicate dalla legge.



Diritto Immobiliare

Misure protettive nella composizione negoziata della crisi d'impresa e locazione di immobili

Con un articolo pubblicato su Il Sole 24 Ore – Norme e Tributi Plus, Ivana Magistrelli e Paolo Marensi evidenziano le iniziative che i proprietari possono intraprendere a tutela dei propri diritti nel caso in cui l'impresa in crisi sia il conduttore.

L'articolo [qui](#).

Data Center – Via libera alle linee guida sulle procedure di valutazione ambientale

Su Il Sole 24 Ore Silvia Gnocco ha commentato le novità contenute nelle linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei data center del Ministero dell'Ambiente e della Sovranità Energetica (MASE) adottate con Decreto n. 257 del 2 agosto 2024 della Direzione Generale Valutazioni Ambientali.

In particolare, si è evidenziato come dalla potenza dei generatori (di emergenza) dipendono le procedure che gli operatori devono seguire: verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale (VIA) se la potenza nominale rientra tra i 50 e 150 MW o VIA vera e propria nel caso di potenza superiore ai 150 MW.

La sfida è coniugare quanto previsto nelle linee guida con una maggiore semplificazione e una riduzione delle tempistiche dell'iter autorizzativo.

SI Studio Inzaghi nelle "Real Estate 2024 - Global Practice Guides" pubblicate da Chambers and partners

Lo Studio Inzaghi, con i soci Guido Alberto Inzaghi, Ivana Magistrelli, Silvia Gnocco e Gabriele Paladini, ha contribuito alle "Chambers' Global Practice Guides" per la sezione italiana del "Real Estate 2024".

La Guida Real Estate 2024 (consultabile al [link](#)) fornisce una panoramica delle questioni legali e fiscali italiane del settore immobiliare, analizzando operazioni e finanziamenti immobiliari, urbanistica e strumenti di pianificazione, veicoli di investimento, locazioni commerciali e sviluppi.

Student Housing e risorse PNRR: istruzioni per l'uso

La invitiamo a fare clic su questo [link](#) per procedere al download delle slides proiettate nell'ambito dei Roadshow organizzati in tutta Italia da Cassa Depositi e Prestiti e dal Ministero dell'Università e della Ricerca.

Nelle stesse si riassumono i principali contenuti del bando (DM 481/2024 e ss.mm.ii) e delle procedure di semplificazione adottate con il D.L. PNRR 4 (Decreto Legge 2 marzo 2024 n. 19) nonché si individuano alcuni casi pratici a supporto degli operatori.

Data Center - le Linee Guida della DGR Lombardia XII 2629/2024

Ecco le [Linee Guida](#) della DGR Lombardia XII 2629/2024 che, in assenza di una legislazione specifica di settore, intendono fornire alcuni indirizzi uniformi alle amministrazioni comunali, anche sotto il profilo urbanistico e ambientale.

Tra le indicazioni più significative, segnaliamo la compatibilità urbanistica con aree o immobili a destinazione d'uso produttiva e direzionale.

Le Linee Guida ritengono opportuno che le istanze relative a strutture di medie e grandi dimensioni siano valutate in sede di conferenza di servizi in cui la Provincia o la Città territorialmente interessata, esprime un parere sulla compatibilità dell'intervento sulla base delle medesime Linee Guida.

Come primo commento, rileviamo che i procedimenti ambientali di VIA/AIA previsti nelle Linee Guida, potranno probabilmente attivarsi nei soli casi in cui sia presente anche un progetto definito delle infrastrutture informatiche da ospitare nell'immobile, ma non in sede di pianificazione urbanistica pura - generale o attuativa - in cui i correlati fabbisogni energetici non siano ancora individuabili.

Studentati PNRR – Pubblicate le nuove FAQ del MUR sul bando

Il Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024 ha previsto le regole per l'erogazione delle risorse PNRR (1,2 miliardi di Euro) volte alla realizzazione degli alloggi e residenze per studenti.

Dopo i primi chiarimenti pubblicati in data 8 aprile 2024, nella giornata di ieri sono state pubblicate le nuove [FAQ](#).

Vengono date risposte importanti su vari temi, tra cui quelli relativi a: (i) i requisiti tecnici o dimensionali; (ii) la natura del soggetto gestore/attuatore; (iii) il calcolo delle tariffe e (iv) i costi ammissibili al cofinanziamento.

Ricordiamo che per la realizzazione degli studentati PNRR devono essere tenute in considerazione anche le previsioni del cd. Decreto PNRR 4 con i relativi meccanismi di semplificazione ed accelerazione rispetto a quelli ordinari.

Conversione "DL PNRR 4": fast track amministrativa per gli studentati

Il d.d.l. di conversione del DL 2 marzo 2024, n. 19 (cd. DL.PNRR 4), approvato ieri dalla Camera dei Deputati e trasmesso al Senato, contiene importanti novità in relazione alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti con le risorse PNRR.

In particolare, oltre alle seguenti disposizioni già previste dal testo originario del DL che consentono:

- il cambio d'uso anche in deroga agli strumenti urbanistici mediante SCIA (al netto degli immobili vincolati)
- il non assoggettamento alle regole sulla dotazione minima di parcheggi
- un incremento volumetrico del 35% per gli interventi di ristrutturazione edilizia

è ora consentito l'utilizzo del permesso di costruire in deroga per la realizzazione di nuovi studentati nelle aree "già interamente impermeabilizzate".

"Milleproroghe" e locazioni alle PA: sì alla rivalutazione ISTAT e nessuna riduzione del canone per i rinnovi delle locazioni passive

Di nuovo possibile la rivalutazione ISTAT dei canoni pagati dalla PA. Tanto si desume dalla legge di conversione del cd. "Decreto Milleproroghe", D.L. n. 215 del 30 dicembre 2023, attesa in Gazzetta Ufficiale, che non prevede la moratoria già prevista dal Decreto Legge 95/2012 (convertito con modificazioni dalla Legge 135/2012).

Inoltre, sino al 31 dicembre 2024 per i rinnovi dei contratti di locazione passiva stipulati con le amministrazioni statali non si applica la riduzione del 15% del canone di mercato (prevista dall'art. 12 sexies del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146) qualora:

- (i) la classe energetica dell'edificio sia non inferiore a B (o D per i beni vincolati);
- (ii) vi siano idonei spazi per addetto a metro quadro;
- (iii) il nuovo canone di locazione sia inferiore all'ultimo importo corrisposto.

"Decreto PNRR 4": le novità per gli alloggi per studenti

La bozza di Decreto PNRR 4 esaminata dal Consiglio dei Ministri contiene importanti novità in relazione alla realizzazione di alloggi per studenti con le risorse PNRR.

In particolare:

1. la nomina di un Commissario Straordinario ad hoc;
2. il contributo al gestore (3 annualità) potrà essere erogato in un'unica soluzione (a fronte di apposita garanzia e del mantenimento della destinazione a studentato);
3. il cambio d'uso sarà possibile anche in deroga alle previsioni e limitazioni degli strumenti urbanistici e potrà avvenire mediante SCIA (regole particolari sono previste per gli immobili vincolati);
4. non assoggettamento alle regole sulla dotazione minima di parcheggi;
5. in caso di ristrutturazione ex art. 3, comma 1, TU Edilizia, ci sarà la possibilità di incremento volumetrico del 35%.



Diritto Tributario

IMU ridotta per i fabbricati oggetto di locazione a canone concordato: il TAR Milano si pronuncia sull'ambito di applicazione del "canone concordato" ex L. n. 431/1998

Con una recente sentenza il TAR Milano ha, in sostanza, confermato l'applicabilità dell'IMU ridotta, prevista per gli immobili oggetto di locazione a canone concordato, nel caso in cui il contratto sia stato stipulato sulla base di accordi tra associazioni rappresentative della proprietà edilizia e associazioni rappresentative dei conduttori (ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431) ma non riconosciuti dal Comune.

La normativa IMU prevede un'agevolazione per i fabbricati concessi in locazione a canone concordato, che consiste nella riduzione al 75% dell'aliquota stabilita dal Comune. Tale agevolazione si applica, in sintesi, ai contratti di locazione stipulati sulla base di accordi definiti in sede locale fra le predette associazioni.

La questione oggetto della sentenza riguardava la rilevanza o meno dell'approvazione da parte del Comune dei citati accordi ai fini della L. n. 431/1998 e, quindi, ai fini dell'IMU.

Il TAR, accogliendo il ricorso delle associazioni Assocasa, Feder.casa Lombardia, Confabitare e Unioncasa, ha ritenuto illegittima la mancata riduzione dell'aliquota IMU da parte del Comune di Milano per i contratti a canone concordato sottoscritti ai sensi dell'accordo firmato dalle predette associazioni ma non approvato dal Comune di Milano.

Secondo la sentenza in esame la mancata approvazione dei suddetti accordi da parte del Comune non preclude la possibilità di qualificare i contratti di locazione stipulati in base a tali accordi come "a canone concordato" ai sensi della L. n. 431/1998: di conseguenza, anche i fabbricati oggetto di tali locazioni possono beneficiare della riduzione dell'IMU.

Fondi immobiliari – Esclusa la responsabilità automatica della SGR per debiti fiscali del fondo: la Cassazione conferma la piena operatività della separazione patrimoniale ai fini fiscali.

Key points

La sentenza della Cassazione n. 16285 del 12 giugno scorso ha affermato un principio di diritto, condivisibile, che dovrà essere tenuto in considerazione in varie operazioni relative alla gestione dei fondi immobiliari:

- in caso di estinzione di un fondo immobiliare, ad esito della liquidazione, non sussiste una diretta responsabilità della SGR che ha gestito il fondo con riferimento al mancato pagamento dell'IVA;

- resta salvo il caso in cui l’Agenzia delle entrate faccia valere un autonomo titolo di responsabilità della SGR, che non può derivare solo dal rapporto di gestione;
- ne consegue che la SGR non risponde con il proprio patrimonio degli eventuali debiti IVA relativi al fondo immobiliare estinto.

Possibili impatti per i fondi immobiliari (cenni)

Questa sentenza, che sancisce la piena operatività della separazione patrimoniale tra SGR e fondo (art. 36 TUF) anche ai fini fiscali è rilevante in molti casi, ad esempio:

- **Contenziosi in materia di IMU:** la pretesa dell’Amministrazione finanziaria non dovrebbe più essere rivolta al patrimonio della SGR ma dovrebbe essere limitata al patrimonio del fondo (quale patrimonio autonomo e separato);
- **Misure cautelari** (poste in essere dall’Agenzia delle Entrate in sede di riscossione o rimborsi): l’Agenzia non dovrebbe far ricadere sul fondo A effetti derivanti dall’esistenza di debiti tributari del fondo B (la separazione patrimoniale vale anche tra i fondi gestiti dalla stessa SGR);
- **Sostituzione della SGR:** gli Avvisi per passività fiscali di un fondo emessi dall’Agenzia delle Entrate dopo la sostituzione della SGR per anni anteriori la sostituzione, non dovrebbero essere notificati alla SGR sostituita, dato che questa non può risponderne con il proprio patrimonio, non ha più il potere di rappresentare il fondo in giudizio e non sussiste più il rapporto di gestione con il fondo;
- **Liquidazione del fondo immobiliare:** limitazione della responsabilità della SGR per passività fiscali del fondo emerse post liquidazione non solo a titolo di IVA (Cassazione citata) ma anche per IMU, imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale.

Questo varrà, a maggior ragione, nel caso della **SICAF immobiliare eterogestita** (con SGR quale gestore esterno): alla separazione patrimoniale ex art. 36 TUF si aggiunge la circostanza per cui la SICAF, in quanto S.p.A., è un soggetto giuridico autonomo e distinto dalla SGR alla quale ha delegato la gestione del suo patrimonio immobiliare.

Secondo la Cassazione resta salvo il caso in cui l’Agenzia delle Entrate dimostri una specifica responsabilità della SGR: tuttavia, sempre secondo la Cassazione, questa responsabilità non può derivare solo dal rapporto di gestione, ma richiede qualcosa in più che dovrà essere dimostrato dall’Agenzia (a differenza di quanto avviene attualmente). Si consideri che il sistema tributario non prevede norme specifiche sulla responsabilità fiscale della SGR nei casi sopra descritti: la questione andrà quindi valutata caso per caso, mediante *tax due diligence*, rispetto alla specifica passività fiscale, considerando le norme che disciplinano quell’imposta e l’origine della passività.

Crediti fiscali da bonus edilizi – Dal 1° gennaio 2025 le banche e le imprese di assicurazione non potranno compensare i crediti fiscali da bonus edilizi con i debiti per contributi previdenziali e assicurativi

Si riduce, quindi, la *tax capacity* per l'acquisto dei crediti fiscali.

È quanto prevede l'art. 4-bis, commi 1 e 3, della Legge n. 67/2024 (che ha convertito il D.L. n. 39/2024), recante varie misure sui bonus fiscali per l'edilizia, in procinto di entrare in vigore (si attende la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale).

In caso di violazione, oltre al recupero dell'ammontare indebitamente compensato, maggiorato degli interessi, troverà applicazione la sanzione del 30% (art. 4-bis, comma 2).

La nuova norma potrà avere un impatto sin da subito sul settore dei crediti fiscali da bonus edilizi, considerando anche le altre modifiche sui bonus edilizi.

Si tratta, come noto, dei crediti d'imposta che le banche (ed altri soggetti) acquistano sulla base della normativa, più volte modificata, che consente di trasformare in *tax credit* cedibili a terzi i bonus edilizi, ossia le agevolazioni sotto forma di detrazioni fiscali a favore dei soggetti che effettuano determinati interventi edilizi (superbonus, bonus-facciate etc...). L'acquirente del *tax credit* (ad es. la banca) può utilizzarlo, a certe condizioni, per pagare, mediante compensazione, le imposte e altre somme dovute allo Stato, tra cui vi erano i contributi previdenziali e assicurativi (cfr. Agenzia delle Entrate, Risposta a interpello n. 478/2023).

Quest'ultimo intervento normativo limita la c.d. *tax capacity* delle banche, ossia la capienza dei debiti tributari della banca che possono essere pagati mediante compensazione con i crediti fiscali (tema sul quale è intervenuta in passato la Banca d'Italia). Il che potrebbe imporre alle banche di ridurre da subito l'acquisto dei crediti fiscali, in vista della loro limitata utilizzabilità dal 1° gennaio 2025.

La limitazione non si applica a soggetti diversi da banche, assicurazioni e altri soggetti finanziari indicati dalla nuova norma.

Il settore dei crediti da "bonus edilizi" è importante anche per le imprese edili per monetizzare tali crediti mediante la cessione a terzi (tipicamente, le imprese che hanno acquisito i crediti avendo praticato lo "sconto in fattura" nei confronti dei soggetti che hanno eseguito gli interventi edilizi).

Agenzia delle Entrate – Linee guida sull'esenzione da ritenuta per proventi distribuiti da fondi immobiliari a investitori esteri e sulle locazioni brevi

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato interessanti chiarimenti su: (i) l'esenzione da ritenuta per i proventi distribuiti da fondi immobiliari a investitori esteri (Risposta a interpello n. 104 del 13 maggio 2024) e (ii) il settore delle "locazioni brevi" (Circolare n. 10/E del 10 maggio 2024).

In particolare:

- con la Risposta a interpello l’Agenzia ha ribadito alcuni punti essenziali per l’esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti da FIA immobiliari italiani (fondi e Sicaf) a investitori istituzionali esteri (nel caso di specie, un fondo pensione canadese che investe tramite un veicolo intermedio);
- la circolare, oltre a commentare le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2024, ha fornito un’utile ricostruzione del complesso quadro normativo di riferimento.

Più nello specifico, le “locazioni brevi” sono contratti di locazione d’immobili a uso abitativo, inclusi quelli con taluni servizi accessori, di durata non superiore a 30 giorni, conclusi da un locatore “persona fisica-non imprenditore” (art. 4, comma 1, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50). La definizione comprende i contratti conclusi tramite intermediari immobiliari, ad es. portali telematici per gli affitti brevi.

La normativa riguarda, quindi, sia le persone fisiche che concedono in locazione gli immobili (in termini di tassazione dei redditi da locazione) sia i soggetti che gestiscono siti web per affitti brevi (tenuti a specifici adempimenti ai fini fiscali).

Le novità della Legge di Bilancio commentate nella Circolare riguardano:

- l’aumento dal 21% al 26% dell’imposta sostitutiva sui redditi da locazione breve in caso di opzione per la c.d. “cedolare secca” con facoltà di applicare il 21% per un solo immobile). Se la locazione riguarda 5 o più appartamenti, l’attività si qualifica come attività d’impresa e, quindi, è esclusa dal regime fiscale speciale delle locazioni brevi;
- l’eventuale ritenuta da parte degli intermediari, inclusi quelli che gestiscono siti web per affitti brevi;
- gli adempimenti presso l’Agenzia delle Entrate per gli intermediari non residenti (anche alla luce della recente giurisprudenza della Corte di Giustizia dell’Unione europea).

Riforma fiscale in corso – Alcuni aspetti di interesse per il settore immobiliare

In attuazione della Legge delega per la riforma del Sistema fiscal, il Consiglio dei Ministri ha approvato alcuni schemi di decreti legislativi, tra cui segnaliamo di seguito i più rilevanti per gli operatori immobiliari.

In particolare, il 30 aprile scorso è stato approvato, in via preliminare, quello volto alla complessiva revisione del regime impositivo dei redditi delle persone fisiche e delle società. Per quanto di interesse evidenziamo che:

1. per i terreni edificabili acquistati per effetto di donazione deve assumersi come prezzo di acquisto quello corrisposto dal donante, aumentato dell’imposta sulle donazioni nonché di ogni altro costo successivo inerente;
2. relativamente alla cessione di immobili acquisiti per donazione da non più di 5 anni, alla formazione del costo di acquisto concorre anche l’imposta sulle donazioni nonché di ogni altro costo successivo inerente, similmente a quanto attualmente previsto in materia di terreni acquistati per effetto di successione.

Il 9 aprile scorso è stato approvato quello contenente disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA. Di quest'ultimo provvedimento segnaliamo, tra le altre, che: (i) il disponente di un trust o altro vincolo di destinazione potrà optare per il versamento dell'imposta sulle successioni e donazioni in modo volontario e anticipato al momento dell'apporto dei beni al trust e che (ii) ai fini della base imponibile, per la determinazione delle aliquote e delle franchigie quanto trasmesso in vita a mezzo di donazione va escluso dalla determinazione dell'asse ereditario.

IMU – Non è dovuta l'IMU per un immobile occupato abusivamente se il soggetto passivo si è attivato tempestivamente in sede penale per la liberazione dell'immobile

In virtù della sentenza n. 60 pubblicata il 18 aprile 2024 della Corte Costituzionale l'esenzione dall'imposta prevista a decorrere dal 1° gennaio 2023 per gli immobili occupati abusivamente per i quali il soggetto passivo si sia attivato in sede penale per la liberazione con una denuncia all'autorità giudiziaria (l'art. 1, comma 759, della legge n. 160 del 2019 come modificato dall'art. 1, comma 81, della Legge n. 197 del 2022), viene di fatto estesa anche ai periodi di imposta precedenti.

La Corte Costituzionale ha ritenuto irragionevole e contrario al principio della capacità contributiva che il proprietario di un immobile occupato abusivamente, il quale abbia sporto tempestiva denuncia all'autorità giudiziaria penale sia tenuto a versare l'IMU per il periodo decorrente dal momento della denuncia a quello in cui l'immobile venga liberato, perché la proprietà di tale immobile non costituisce, per il periodo in cui è abusivamente occupato, un valido indice rivelatore di ricchezza per il proprietario spogliato del possesso.

Ciò che rileva non è la mera occupazione ma la condotta del soggetto passivo che non sia riuscito a rientrare nel possesso dell'immobile nonostante l'uso di una diligenza adeguata.



Contenzioso

Preliminare sospensivamente condizionato al rilascio di un provvedimento amministrativo e suo mancato ottenimento

Accade spesso che le parti subordinino l'efficacia di un contratto preliminare di compravendita all'ottenimento da parte del promissario acquirente, su mandato del promittente venditore, di un provvedimento amministrativo, quale una variante urbanistica.

Secondo la Cassazione (ordinanza n. 5976 del 6 marzo 2024), se il titolo non è rilasciato per colpa del promissario acquirente (che magari non ha presentato la domanda o l'ha presentata in modo improprio), non si può per questa ragione ritenere avverata la condizione, e dunque efficace il contratto preliminare, con conseguente obbligo a comprare il bene pagandone il prezzo.

La recentissima decisione è particolarmente interessante per le note difficoltà nell'ottenimento dei titoli edilizi derivanti dall'ondivaga interpretazione delle regole di settore.