

# Bonus facciate, Italia divisa in due sulle sigle delle aree ammesse

## IMMOBILI

Regioni come la Lombardia non utilizzano nelle proprie planimetrie zone A, B e C

Occorre una tabella di corrispondenza tra le definizioni

### Enrico Bronzo

Il bonus facciate presenta un punto critico in merito all'ubicazione dell'edificio ammesso al credito d'imposta del 90% delle spese sostenute. Una problematica che accomuna le facciate esterne tanto degli edifici condominiali quanto di quelli con un unico proprietario. I riferimenti generali sono la legge di Bilancio 2020, la circolare 2/E/20 e il decreto ministeriale 1444/68.

Il problema si pone perché in re-

gioni come, per esempio, la Lombardia e la Liguria ci sono Comuni che non usano più, nei propri strumenti urbanistici, le definizioni zona A, B e C come invece, a titolo esemplificativo fanno ancora oggi la Puglia e la Sicilia, ma utilizzano nuovi termini. Come ambito storico, ambiti residenziali - con sigle da R1 a R4 - e ambiti di trasformazione.

Definizioni che possono trarre in inganno anche un cattedratico di urbanistica da noi sentito per il quale - anche se guardando solo una legenda e non la relativa planimetria di un Comune lombardo - «è sicuramente zona omogenea A l'ambito storico ed è quasi sicuramente zona omogenea B l'ambito residenziale consolidato mentre non si evince se gli altri ambiti residenziali R2 e R3 e soprattutto gli ambiti di trasformazione abbiano i requisiti previsti dal Dm 1444/68 (si veda la scheda a fianco ndr) per essere considerati zona omogenea B oppure zona omogenea C».

## LE ZONE AMMESSE AL RIMBORSO DEL 90%

### Il testo della circolare 2/E&20 - pagina 7

La detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del Dm 1444/68, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «zone territoriali omogenee:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>».

Invece, a detta dell'ufficio tecnico del Comune in oggetto, all'interno dell'ambito residenziale, quello consolidato (R1) è invece assimilato all'area C e quindi escluso dal bonus. Dietro al parere del Comune - l'ente competente citato dalle Entrate per il rilascio della certificazione - c'è anche una delibera in cui ogni nuova definizione è stata ricondotta alle zone A, B e C.

Altra cosa è farsi domande sulla praticabilità di un'istanza di un cittadino che, a seguito di una relazione tecnica, riuscisse a provare al Comune che nella planimetria c'è un errore e che il proprio immobile soddisfa i requisiti dell'area B e ha diritto alla certificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ONLINE Per approfondimenti e testo circolare <http://s24ore.it/bonusfacciate>

Su [s24ore.com](http://s24ore.com)

# L'affitto di uno spazio non può essere locazione d'azienda

## CASSAZIONE

L'impresa è caratterizzata da un complesso di beni organizzati

### Angelo Busani

Duro colpo per la prassi di qualificare come «affitto d'azienda» (al posto di «locazione di bene immobile») i contratti aventi a oggetto il godimento di «punti vendita» nei centri commerciali, con il fine di sottrarre il contratto alla legislazione in tema di locazione di immobili non abitativi: secondo la Cassazione (n. 3888 del 17 febbraio 2020) non vi è affitto d'azienda ove un'azienda non vi sia e, cioè, qualora manchi la preesistenza, al contratto, di una organizzazione in forma di azienda dei beni oggetto del contratto. Secondo la sentenza, caratteristica saliente dell'azienda è che essa deve qualificarsi come un complesso unitario di beni (materiali e immateriali, a prescindere dal fatto che siano o meno di proprietà dell'imprenditore, essendo sufficiente che egli ne abbia la disponibilità) tenuto insieme dall'«elemento dell'organizzazione» che di tali beni ha fatto l'imprenditore in vista dell'esercizio dell'attività impresa. Di modo che nella contrattazione avente a oggetto l'azienda non viene meno l'unitarietà (conseguita mediante l'opera organizzativa dell'imprenditore) del complesso dei beni che la compongono, nel senso che questa unitarietà deve esistere al momento della concessione in godimento a terzi perché possa parlarsi di «affitto d'azienda». Per mettere in luce la distinzione tra affitto d'azienda e locazione di immobile non può, dunque, pre-

scindersi dalla esistenza di questo requisito dell'organizzazione dei beni che sono oggetto del contratto di concessione in godimento, al momento in cui questo è concluso. Infatti, un contratto che conceda il godimento dell'azienda a terzi ha per oggetto un'azienda che preesiste e, cioè, un complesso di beni organizzati dal soggetto cedente e, come tali, concessi in godimento al cessionario. Non è pertanto compatibile con il concetto di affitto d'azienda la concessione in godimento di beni che sia poi l'avente causa a organizzare in vista dell'esercizio dell'impresa. In sostanza, nell'affitto d'azienda elemento indefettibile è che venga ceduto il godimento, oltre che di beni aziendali, anche della loro organizzazione: se oggetto della cessione è, bensì, un complesso di beni, ma niente affatto organizzati ai fini dell'esercizio di una impresa, non può dirsi che si stia cedendo un'azienda, la quale invece presuppone quell'elemento. Elemento discrezionale per giudicare se si tratti di un contratto di affitto d'azienda o di locazione immobiliare è dunque la preesistenza dell'impresa o, se si vuole, la preesistenza dell'elemento organizzativo dei beni oggetto del contratto; nel senso che qualora, invece, l'attività di impresa sia iniziata dall'avente causa, o sia costui a dare per la prima volta un'organizzazione ai beni ceduti in godimento, non può parlarsi di affitto d'azienda, fattispecie che presuppone la preesistenza di quest'ultimo al contratto. Il che impone, quindi, di considerare, ai fini della distinzione tra affitto d'azienda e locazione di immobile, anche l'elemento dell'avviamento quale indice della preesistenza di un'impresa e, dunque, della organizzazione dei beni oggetto del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# La Brexit ancora non vale per le controllanti UK

## ASSONIME

Per il 2020 resta l'obbligo del bilancio consolidato secondo le regole Ue

### Alessandro Germani

Le società di capitali italiane controllate da società del Regno Unito rientrano nell'esonero dalla redazione del consolidato, ex articolo 27, comma 3 del Dlgs 127/1991, per i bilanci consolidati da redigere e depositare nel corso del 2020. Ciò in quanto anche per il 2020 la controllante UK è tenuta a re-

digere il bilancio consolidato nel rispetto della disciplina europea. È questo l'importante chiarimento del caso n. 2 di Assonime, avente una chiara portata pratica per i gruppi con la testa in UK e subholding in Italia tenuti alla redazione del bilancio consolidato. Va infatti ricordato che dal 1° febbraio 2020, il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord non è più membro dell'Ue. Il Dlgs 127/1991 impone da un lato l'obbligo per le società di capitali che controllano un'impresa di redigere un bilancio consolidato e dall'altro prevede una serie di casi di esonero. Uno di questi è l'esonero della subholding, per evitare duplicazioni di consolidati per

ogni livello di controllo. Infatti, le società che controllano altre imprese non sono soggette all'obbligo del consolidato quando sono a loro volta controllate da un'altra società e: a) la redazione del consolidato non sia richiesta da tanti soci che rappresentino almeno il 5% del capitale; b) la società non abbia emesso valori mobiliari ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati; c) l'impresa controllante soggetta al diritto di uno Stato membro Ue rediga e sottoponga al controllo il bilancio consolidato secondo il Dlgs 127/1991 ovvero secondo il diritto di altro Stato Ue o in conformità ai principi contabili internazionali adottati dall'Unione europea.

Con l'uscita del Regno Unito dall'Ue dal 1° febbraio, si potrebbe pensare che l'esonero della subholding italiana non rilevi più, venendo meno il fatto che la holding (UK) sia obbligata a redigere il bilancio consolidato non essendo più soggetta al diritto di uno Stato membro dell'Unione europea. Esiste tuttavia un periodo di transizione, dal 1° febbraio al 31 dicembre 2020, peraltro passibile di proroga, durante il quale la normativa europea continuerà ad applicarsi al Regno Unito come se fosse ancora uno Stato membro. Ciò comporta che la controllante britannica sarà comunque tenuta alla redazione del bilancio consolidato in

questo frangente, e dunque non ci sono motivi per cui debba venire meno, in tale frangente, la causa di esonero per la subholding italiana che è finalizzata ad evitare una proliferazione di sub consolidati. In conclusione, pertanto, le società di capitali italiane che sono controllate da società del Regno Unito rientrano nell'esonero dalla redazione del consolidato, previsto dall'articolo 27, comma 3, del Dlgs 127/1991, per i bilanci consolidati da redigere e depositare nel corso del 2020. Il tema andrà riconsiderato una volta che sarà scaduto il periodo di transizione e dovrà essere oggetto di specifica disciplina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Cancellazione ipoteca, ok al danno in forma specifica

## CASSAZIONE

Il notaio è tenuto a risarcire se c'è il consenso del creditore precedente

### Adriano Pischetola

Ammissibile il risarcimento del danno in forma specifica con obbligo alla cancellazione dell'ipoteca non rilevata dal notaio, ma a condizione che vi sia possibilità di ottenere il consenso del creditore precedente e il relativo incombente non sia eccessivamente gravoso (sia per la natura dell'attività occorrente, sia per la congruità, rispetto al danno, della somma da pagare). Questo l'assunto della Corte di cassazione, sezione VI civile, sottosezione terza, con l'ordinanza n. 1270 depositata il 21 gennaio scorso.

### Il caso

La fattispecie esaminata dai supremi giudici ripropone la problematica (risolvendola positivamente) se, a fronte della mancata rilevazione di una formalità ipotecaria gravante un immobile alienato da parte del notaio rogante, questi possa o non essere condannato a risarcire la parte lesa (l'acquirente) in via specifica, obbligandolo cioè a provvedere a sua cura e spese alla cancellazione dell'ipoteca.

Nella sentenza emanata dalla Corte d'appello, poi riformata, ciò era stato escluso ritenendo che l'obbligazione del rogante avesse ad oggetto una prestazione «diversa» rispetto a quella di cui si chiedeva l'esecuzione in forma specifica (e parimenti era stata respinta la richiesta volta a ottenere la restituzione dei compensi percepiti dal rogante, ritenendo che l'incarico professionale risultava comunque espletato, e pur riconoscendosi che l'inadempimento costituiva il fondamento

dell'obbligo al risarcimento del danno prodotto).

### La Suprema corte

Ma in contrario avviso, come si diceva, la Corte di cassazione, richiamando un orientamento consolidato (sentenze 26 gennaio 2004 n.1330; 27 giugno 2006 n.14813; 2 luglio 2010 n.15726; 16 gennaio 2013 n.903), disattende le argomentazioni poste a sostegno della decisione adottata dalla Corte d'appello.

La Suprema corte ritiene che la condanna al risarcimento in forma specifica (ricorrendo la condizione sopra detta) non presupponga affatto che la prestazione da eseguire a tal fine già debba formare oggetto di un obbligo contrattuale, poi risultato inadempito: se così fosse, tale rimedio risarcitorio non troverebbe mai applicazione in ipotesi di responsabilità extracontrattuale (laddove invece è espressamente previsto dal disposto dell'articolo 2058 del Codice civile), ritenuta applicabile anche al risarcimento del danno da illecito contrattuale (si vedano Cassazione 15726/2010, proprio in ipotesi di responsabilità professionale del notaio, e Cassazione 17 giugno 2015 n.12582).

Si tratta pertanto di un rimedio generale alternativo al risarcimento per equivalente pecuniario e pertanto applicabile, ricorrendo le condizioni di specie, ogni qualvolta vi sia un danno da risarcire, indipendentemente dalla natura, contrattuale o meno, del fatto illecito che lo ha prodotto.

I supremi giudici non ritengono invece fondata la richiesta (pure avanzata dalla parte ricorrente) di restituzione dei compensi corrisposti al rogante ai sensi dell'articolo 1458 del Codice civile e ciò in quanto non si è verificata nella fattispecie alcuna risoluzione del rapporto contrattuale né risulta che essa sia stata chiesta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA SENTENZA

### Cassazione 1270/2020

«Il primo motivo di ricorso è fondato nella parte in cui lamenta omessa condanna del notaio al risarcimento in forma specifica; ciò avuto riguardo al principio invocato in ricorso e consolidato nella giurisprudenza di legittimità secondo cui «nel caso in cui il notaio rogante non adempia l'obbligazione di verificare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie relative all'immobile compravenduto, dichiarando come libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca e sottoposto a procedura esecutiva, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche in forma specifica, mediante condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata, a condizione, tuttavia, che vi sia la possibilità di ottenere, a tal fine, il consenso del creditore precedente e che il relativo incombente non sia eccessivamente gravoso, sia per la natura dell'attività occorrente, che per la congruità, rispetto al danno, della somma da pagare». La decisione impugnata si palesa, sul punto, ispirata ad una regola di giudizio (quella secondo cui tale forma di risarcimento non sarebbe invocabile a carico del notaio per avere l'obbligazione di quest'ultimo un contenuto diverso) evidentemente eccentrica rispetto al principio sopra enunciato, del quale la Corte di merito non tiene alcun conto (...)

## Sei un dottore commercialista o un esperto contabile?



# SCOPRI IL NOSTRO SCUDO

PER PROTEGGERE IL TUO STUDIO

anche con il metodo Saev anticrioclaggio ideato con l'Associazione L.I.A. costituita con Unicam - scopri lo sul nostro sito



IL 20 FEBBRAIO 2020, TI ASPETTIAMO PRESSO LO STAND N°2

alla convention "Stati Generali della Professione dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili" presso il Convention Center La Nuvola, Roma



www.saev.biz | JESI (AN)