



Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinatore scientifico
Laurenzia Binda, Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Stefano Zanon

Consiglio di redazione
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda,
Paolo Bisi, Elena Fracassi,
Alessandro Pratesi, Carlo Quiri,
Luca Reina

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Alleghetti, O. Araldi,
S. Baruzzi, F. Boni, A. Bonghi,
A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi,
M. Brisciani, P. Clementi,
G.M. Colombo, C. Corghi,
L. Dall'Oca, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli,
A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini,
P. Meneghetti, M. Nicola,
M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta,
C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini,
S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato,
M. Taurino, E. Valcarengi,
L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

Hanno collaborato a questo numero
S. Baruzzi, A. Bendoni,
G. Beschi, L. Binda, F. Boni,
S. Bottoglia, C. Celati, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Guerra, M. Lancini,
R. Marchegiani, L. Nardi,
C. Pollet, R. Redeghieri,
L. Reina, D. Sechi, L. Tagliolini,
E. Valcarengi, M. Zanotti

Stampa
Grafiche Artigianelli
Via Piamarta, n. 6 - 25121 Brescia

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. Bonfiglio, n. 33
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130
P. IVA e C.F. 01392340202
lunedì-venerdì
ore 9:00/13:00 - 14:30/18:30
Sito Web: WWW.RATIO.IT
servizioclienti@gruppocastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori
della Comunicazione n. 3575
Autorizzazione del Tribunale
di Mantova n. 7/2007
Periodico trimestrale,
spedizione in abbonamento postale

Chiuso per la stampa il 29.07.2025

RATIO

Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 3/2025

Opinione	- Come diventare poveri, con "stile", dopo una eredità	3
-----------------	--	----------

Normativa

Condominio	- Ripartizione spese straordinarie condominiali in caso di compravendita	4
	- Responsabilità dell'amministratore per idoneità impresa appaltatrice	5
	- Delibere valide anche senza nomi dei condomini e millesimi	6
	- Utilizzo di e-mail e whatsapp per comunicazioni formali in condominio	8
	- Responsabilità verso il condominio del conduttore e/o del locatore	10
	- Maggiorazione spese condominiali per B&B	12
Locazioni	- Ape obbligatorio in caso di rinnovo tacito del contratto di locazione	14
Comodato	- Casa dei suoceri assegnata all'ex-coniuge in caso di separazione	16
Usucapione	- Accertamento dell'usucapione in mediazione	18

Imposte e tasse

Imposte indirette	- Cedolare secca e clausola penale in contratto di locazione	20
Iva	- Impianto agrivoltaiico senza reverse charge	21
Imposte dirette	- Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	22
	- Vendita di usufrutto e nuda proprietà da tassare distintamente	24
	- Plusvalenza da cessione di immobile acquisito in sede di separazione	28
	- Aspetti controversi della tassazione delle plusvalenze su immobili con Superbonus	30

Amministrazione

Dichiarazione dei redditi	- Abitazione principale e pertinenze	32
	- Immobili tenuti a disposizione	36
	- Fabbricati in locazione e cedolare secca	38
	- Spese di ristrutturazione	40
	 - Spese per interventi di risparmio energetico	42
	- Quadro "AC" o quadro "K" per amministratori condominio	44
	- Immobili all'estero, Ivie e quadro RW	46

Pratica professionale

Strutture ricettive	- Condhotel	50
Sicurezza sul lavoro	- Strumento per la verifica di congruità della manodopera	52
Edilizia	- Mutamento di destinazione d'uso	54
	- Tolleranze costruttive per irregolarità minime	56
	- Agibilità edilizia e commerciabilità immobiliare	58
Fotovoltaico	- Divieto comunale di installazione di impianto fotovoltaico su terreni agricoli	61

Rubriche

Domande & risposte	- Novità 2025 per detrazioni fiscali su interventi edilizi	63
-------------------------------	--	-----------



Jacques & Lise

Jacques & Lise sono un duo creativo composto da Jacques Maes (1984) e Lise Braekers (1987), due grafici freelance fiamminghi, con un grande amore per le immagini retro e il vintage, che costituisce l'ispirazione e la base del loro lavoro. Dal 2010 collaborano a progetti grafici che si contraddistinguono per la loro giocosità visiva. Tra i numerosi riconoscimenti ottenuti, in Belgio e all'estero, il doppio premio per Viktor ai Global Illustration Awards 2018, assegnati alla Frankfurter Buchmesse, con l'Excellence Award nella categoria "Children's Book Illustration" e il Grand Award per le sue qualità complessive, il più importante premio assegnato durante la cerimonia. Nel 2023 hanno vinto la diciannovesima edizione del Concorso per illustratori di Tapirulan e nel 2025 sono stati protagonisti di una propria mostra personale nella galleria di Tapirulan dal 15 marzo all'8 giugno. I loro albi illustrati sono stati selezionati per la Bologna Children's Book Fair, la Biennale di illustrazione di Bratislava, la Shanghai International Children's Book Fair e molte altre.

Fabio Toninelli

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

Indirizzo del sito Web: WWW.RATIO.IT

Posta elettronica: servizioclienti@gruppocastelli.com

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

*****Riproduzione vietata*****

Informativa privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui all'art. 13 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - privacy@gruppocastelli.com. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo www.ratio.it/privacy-policy.

*Testata volontariamente sottoposta a certificazione di tiratura e diffusione in conformità al Regolamento CSST
Certificazione Editoria Specializzata e Tecnica*

APE OBBLIGATORIO IN CASO DI RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Art. 6 D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 - Interpello Ministero dell'Ambiente prot. n. 30213/2025

In caso di rinnovo tacito di una locazione, se l'attestato di prestazione energetica (APE) è scaduto, è obbligatorio rifarlo. Non è possibile continuare il contratto in continuità aggirando gli obblighi in materia di APE, come recentemente ribadito anche dalla direttiva "Case green". Si può ricavare questa importante indicazione da una risposta a interpello del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (n. 30213/2025), fornita in risposta a una richiesta di chiarimenti della Regione Liguria.

SCHEMA DI SINTESI

ORIGINE DELLA RICHIESTA	⇒ L'interpello è stato avviato dalla Regione Liguria (Direzione Generale di Area Sviluppo Economico, Settore Energia e Sviluppo del Sistema Logistico e Portuale) per chiarimenti sull'interpretazione dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005.
QUESITO SPECIFICO	⇒ La richiesta mirava a stabilire se, in caso di rinnovo tacito di un contratto di locazione ad uso abitativo (ex art. 1597 c.c.) dopo la seconda scadenza, un Attestato di Prestazione Energetica (APE) scaduto durante la vigenza del contratto debba essere rinnovato al momento del rinnovo tacito.
NORMATIVA DI RIFERIMENTO D. Lgs. 192/2005	⇒ L'art. 6, c. 1 D. Lgs. 192/2005 prevede il rilascio dell'APE per unità immobiliari locate "a un nuovo locatario" e l'art. 6, c. 3, richiede l'inserimento di una clausola specifica nei "nuovi contratti di locazione" soggetti a registrazione. L'APE ha una validità massima di 10 anni (art. 6, c. 5).
INTERPRETAZIONE DI "NUOVO LOCATARIO" E "NUOVI CONTRATTI"	⇒ • I termini "nuovo locatario" e "nuove locazioni" sono da intendersi come riferiti a contratti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della previsione normativa, e non distinguono tra contratti "nuovi" in assoluto e contratti "rinnovati". • L'obiettivo è circoscrivere l'adempimento ai contratti successivi alla novella legislativa.
NATURA GIURIDICA DEL RINNOVO TACITO	⇒ • La rinnovazione tacita di un contratto di locazione, come previsto dall'art. 1597 c.c., costituisce una "nuova locazione". • Si tratta di una nuova e distinta locazione, anche se regolata dalle stesse condizioni della precedente. Questa interpretazione è supportata anche dalla disciplina dell'imposta di registro.
DEROGA AL PERIODO DI VALIDITÀ MASSIMA	⇒ Non richiedere il rinnovo dell'APE in caso di rinnovo tacito del contratto comporterebbe che la clausola contrattuale relativa alla prestazione energetica non sarebbe più valida e veritiera, e si configurerebbe una deroga implicita alla norma di legge che regola la validità massima dell'APE.
COERENZA CON DIRETTIVE EUROPEE	⇒ • L'interpretazione è coerente con la ratio delle disposizioni europee sull'efficienza energetica. • La recente Direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia esplicita chiaramente che l'APE deve essere consegnato al locatario anche in occasione del rinnovo del contratto di locazione, confermando l'interpretazione della normativa interna.
CONCLUSIONI	⇒ In caso di rinnovo tacito di un contratto di locazione di unità immobiliari ad uso abitativo (ex art. 1597 c.c.), l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) scaduto deve essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto, ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 19.08.2005, n. 192.

APPROFONDIMENTI

VALIDITÀ DELL'APE
E NECESSITÀ DI
AGGIORNAMENTO

- L'APE ha una **durata massima di 10 anni**.
- In caso di **ristrutturazione importante** dell'immobile, l'attestato deve essere aggiornato, poiché potrebbero esserci modifiche significative nella prestazione energetica dell'edificio.

RIFERIMENTI
NEI CONTRATTI
DI LOCAZIONE

- **Gli estremi dell'APE devono essere obbligatoriamente inseriti all'interno di ogni contratto di affitto.**
- Gli accordi devono prevedere una clausola con la quale **il conduttore dichiara di aver ricevuto "le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica"**.
- Non c'è l'obbligo di allegare materialmente l'attestato per la locazione di singole unità immobiliari, a differenza di quanto previsto per i rogiti di vendita degli immobili.
- Tutti gli adempimenti relativi all'APE sono sanzionati dalla legge.

MOTIVAZIONI
DELL'INTERPRETAZIONE
MINISTERIALE
(INTERPELLO)

- La questione interpretativa nasce dall'uso dei termini "nuovo locatario" e "nuovi contratti di locazione" nell'art. 6 D. Lgs. 192/2005.
 - Il Ministero ha chiarito che l'aggettivo "nuovo" serve a circoscrivere il perimetro di entrata in vigore della norma, riferendosi ai **contratti stipulati successivamente alla sua piena operatività**. Non c'è, in questo contesto, alcuna **distinzione tra contratti "nuovi" e contratti "rinnovati"**.
 - Il Ministero sottolinea che la rinnovazione tacita di un contratto di locazione costituisce essa stessa una **"nuova locazione"**, come previsto dall'art. 1597 c.c..
 - Si tratta di una nuova e distinta locazione, basata sulla permanenza del conduttore nel godimento dell'immobile nonostante la scadenza dei termini previsti dalla legge.
 - Questa interpretazione è supportata anche dalla disciplina dell'imposta di registro, che prevede la comunicazione del rinnovo (anche tacito) all'Agenzia delle Entrate.
 - Si è evidenziato che, nell'ipotesi in cui il rinnovo tacito fosse escluso dall'applicazione della norma, si avrebbe una clausola contrattuale sulla prestazione energetica non più valida e non corrispondente al vero, oltre a una deroga implicita alla norma di legge che regola la validità massima dell'attestato.
- Questa interpretazione è inoltre coerente con la ratio delle disposizioni introdotte per l'efficienza energetica in attuazione delle direttive europee. La recente Direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia ("Direttiva Case green") esplicita chiaramente che l'attestato di prestazione energetica debba essere consegnato al locatario anche in occasione del rinnovo del contratto di locazione.
 - Questa previsione, nell'ottica di interpretare la normativa interna in modo coerente con il diritto europeo, conforta e conferma l'interpretazione ministeriale.

CONCLUSIONI

- In sintesi, il Ministero ritiene che, nell'ipotesi di contratto di locazione di unità immobiliari a uso abitativo rinnovato tacitamente ai sensi dell'art. 1597 c.c. successivamente alla seconda scadenza, **l'attestato di prestazione energetica scaduto debba essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto**.

DIVIETO COMUNALE DI INSTALLAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU TERRENI AGRICOLI

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

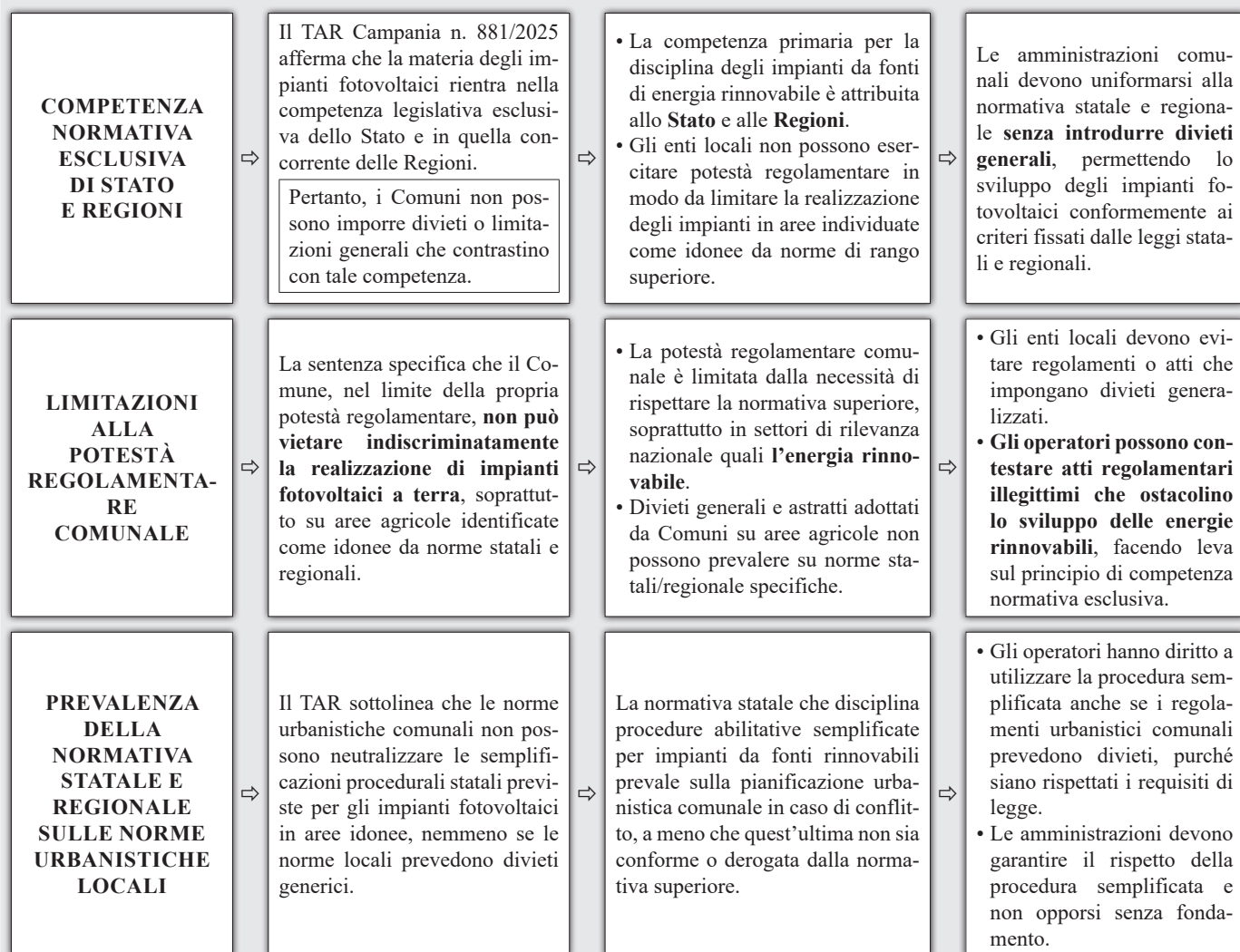
*Art. 117 Costituzione - Artt. 20 e 21 D. Lgs. 8.11.2021, n. 199 - Art. 6 D. Lgs. 3.03.2011, n. 28
Art. 7 D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 - Sent. TAR Campania 15.05.2025, n. 881*

La sentenza TAR Campania n. 881/2025 rappresenta un importante principio di diritto in materia di competenze e limiti normativi relativi all'installazione di impianti fotovoltaici su aree agricole. Conferma che la potestà regolamentare comunale non può introdurre divieti generali che contrastino con la normativa statale e regionale, soprattutto in presenza di procedure autorizzative semplificate e di aree "ex lege" idonee per lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

Riafferma la **prevalenza della normativa statale e regionale sulle pianificazioni urbanistiche locali** e sottolinea la necessità di motivazioni specifiche e fondate per eventuali restrizioni comunali.

La decisione tutela l'interesse pubblico alla promozione delle energie rinnovabili, riducendo la discrezionalità degli enti locali e favorendo un quadro normativo chiaro e omogeneo. Infine, fornisce un importante riferimento giurisprudenziale per operatori, amministratori e revisori, delineando un principio generale applicabile in casi analoghi.

SCHEMA DI SINTESI



APPROFONDIMENTI

Tavola

Approfondimenti in tema di divieto impianti fotovoltaici

Atto giuridico	Richiami dalla sentenza TAR Campania n. 881/2025	Principio giuridico generale	Conseguenze operative per gli addetti ai lavori
Nozione e individuazione di area idonea	La sentenza conferma che l'individuazione di aree idonee all'installazione di impianti fotovoltaici avviene "ex lege" per alcune zone, come quelle situate in prossimità di infrastrutture viarie (autostrade, ferrovie) senza necessità di ulteriori atti pianificatori.	• Alcune aree sono automaticamente qualificate come idonee per la realizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, in base a criteri oggettivi e predeterminati dalla legge. • Questo vincola gli enti locali e impedisce l'opposizione basata solo su divieti urbanistici o regolamenti generali.	Gli operatori possono far valere l'idoneità "ex lege" dell'area per accedere alle procedure semplificate, mentre gli enti locali devono riconoscere tale qualificazione e astenersi da ostacoli normativi o regolamentari immotivati.
Effetti delle procedure autorizzative semplificate	L'adozione di procedure semplificate mira a facilitare la realizzazione di impianti fotovoltaici in aree idonee, bypassando ostacoli burocratici e pianificatori, e il TAR conferma la necessità di rispettare questa semplificazione anche in presenza di norme locali contrarie.	Le procedure autorizzative semplificate sono strumenti essenziali per promuovere l'efficienza nell'installazione di impianti da fonti rinnovabili, prevalendo sulla normativa urbanistica comunale che preveda divieti generici.	Le amministrazioni sono tenute a non ostacolare tali procedure e gli operatori devono farne pieno uso, richiamando il principio di semplificazione e la qualificazione normativa dell'area come idonea.
Rapporto tra piano urbanistico e legislazione nazionale	La sentenza ribadisce che, mentre il piano urbanistico comunale ha rilievo, esso non può derogare alla normativa statale e regionale in materia di energia da fonti rinnovabili, specie quando la legge individua aree idonee e procedure semplificate.	La pianificazione urbanistica deve coordinarsi con la normativa nazionale e regionale, senza poter imporre divieti non previsti o contrastanti con le disposizioni che promuovono la transizione energetica e la semplificazione procedurale.	• Gli enti locali devono aggiornare gli strumenti urbanistici in coerenza con la normativa statale e regionale, evitando norme incompatibili. • Gli operatori devono segnalare eventuali incongruenze e avvalersi del contenzioso amministrativo per la tutela dei propri diritti.
Ruolo della giurisprudenza nel consolidare il principio di favore per le energie rinnovabili	La sentenza si inserisce in un filone giurisprudenziale che valorizza la promozione delle fonti rinnovabili come obiettivo pubblico prioritario, limitando il margine di discrezionalità degli enti locali in materia di pianificazione e regolamentazione.	La giurisprudenza amministrativa riconosce un principio di favore verso la diffusione delle fonti di energia rinnovabile, limitando interventi locali che configurino ostacoli non giustificati e non fondati normativamente.	Gli operatori devono considerare la giurisprudenza come riferimento vincolante, anche per orientare azioni giudiziarie e amministrative, in difesa della realizzazione degli impianti e dell'applicazione della normativa di settore.
Vincoli e possibili limiti al potere degli enti locali	Pur riconoscendo l'importanza della promozione delle energie rinnovabili, la sentenza evidenzia che i Comuni possono limitare la realizzazione di impianti solo se ciò risponde a interessi pubblici prevalenti e ben motivati, supportati da competenze normative chiare.	Il potere limitativo comunale deve essere esercitato nel rispetto del principio di legalità e in presenza di motivazioni specifiche, come la tutela ambientale o paesaggistica, che tuttavia non possono essere strumentali o generali ma specifiche e documentate.	• I Comuni devono dimostrare la necessità e proporzionalità dei limiti imposti, sotto pena di illegittimità. • Gli operatori possono contestare divieti privi di fondamento e chiedere annullamento o disapplicazione.