
FIAIP[®] NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO²⁴ORE

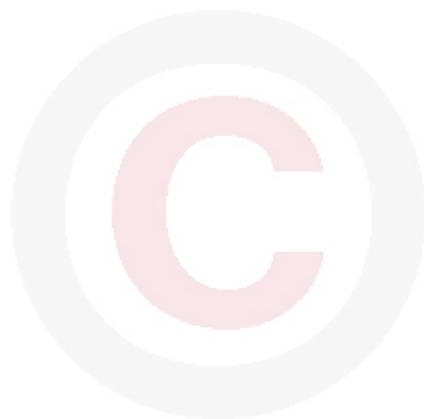
Newsletter di aggiornamento
e approfondimento
in materia di
immobili, ambiente, edilizia e urbanistica



Aprile 2018 – Chiuso in redazione il 6 aprile 2018

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	23
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	25
APPROFONDIMENTI	
PROFESSIONE MEDIAZIONE IMMOBILIARE E CLAUSOLA SALVO BUON FINE DELL'AFFARE <i>Il compenso al mediatore spetta per il solo fatto della prestazione dell'opera intermediatrice volta alla conclusione dell'affare, quindi in dipendenza del raggiunto accordo fra i contraenti circa la costituzione di un rapporto giuridico per effetto del suo intervento.</i> Giuseppe Bordolli, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 15 aprile 2018, n. 1042 pag. 608-612	33
CONDOMINIO E INNOVAZIONE PARTECIPAZIONE SUCCESSIVA ALL'INNOVAZIONE <i>Secondo l'impostazione generale della disciplina condominiale, le opere (e le attività), decise (a maggioranza) dall'assemblea condominiale, non solo vanno realizzate, ma anche vincolano, quanto ai loro effetti, tutti i condomini (compresi i dissenzienti); non è così nel caso delle innovazioni gravose/voluttuarie.</i> Luigi Salciarini, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 15 marzo 2018, n. 1040 pag. 404-405	38
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	40



GRUPPO**24ORE**

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

Comitato scientifico e Coordinamento Editoriale FIAIP: Centro Studi FIAIP – Delegato nazionale **Marco Magaglio**

© 2017 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.

News

Mercato immobiliare e mutui

■ Perché i prezzi delle case non risalgono? Istat: -0,4% nel 2017

I prezzi delle case in Italia registrano ancora un segno meno su base annua, nonostante ci sia un piccolo miglioramento negli ultimi mesi del 2017: l'Istat certifica infatti un calo dello 0,3% nell'ultimo trimestre del 2017 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e un +0,1% rispetto al terzo trimestre (dovuto però alle nuove costruzioni). In tutto il 2017 le quotazioni sono scese dello 0,4%.

La risalita dei prezzi è il tassello che continua a mancare alla ripresa immobiliare, che dal punto di vista delle compravendite è in atto oramai da qualche anno, con il 2017 che ha fatto sfiorare i 543mila acquisti: ormai il sostanziale ritorno a un livello che gli operatori ritengono vicino a quello fisiologico (seppur ancora lontano dai livelli del 2006 che rimangono comunque una eccezione nelle serie storiche del settore).

La media negativa del trend delle quotazioni certifica il proseguimento di una sostanziale stagnazione a livello nazionale. Questo non vuol dire che non ci siano eccezioni e segni più, registrati ad esempio a Milano e nelle zone più richieste delle grandi città. Le ultime elaborazioni (...) parlano ad esempio di un incremento dei prezzi dello 0,3% nei capoluoghi con oltre 250mila abitanti (nei centri più piccoli il calo è però dello 0,7%); Venezia, Firenze e Bologna guidano risalita secondo il portale, male invece il Sud.

Resta comunque il fatto che in media, secondo l'Eurostat, l'Italia è l'unico paese europeo che non ha ancora visto una inversione di tendenza dei prezzi. Come mai?

È in realtà la grande questione che si pongono anche gli analisti, che avevano previsto in realtà una risalita che, seppur in termini blandi, sarebbe già dovuta iniziare, almeno a guardare la maggior parte della previsioni fatte negli ultimi due o tre anni.

A parte le diverse dinamiche nazionali interne, le differenze con la maggior parte degli altri Paesi europei sono almeno quattro.

Innanzitutto l'Italia è in questi anni rimasta più indietro sotto il profilo della crescita del Pil e dell'occupazione ed è stata al centro di turbolenze dei mercati finanziari anche per la debolezza del sistema bancario, causata per molta parte proprio dalle sofferenze da asset immobiliari. Un potere d'acquisto più basso e bassa fiducia, unite ad un lungo periodo di stretta bancaria, hanno indebolito la domanda, che resta soprattutto legata alla prima casa e che non è in grado di sostenere prezzi più elevati degli attuali.

In secondo luogo in Italia, a causa di un maggior attaccamento tradizionale al mattone da parte delle famiglie, con proprietari non disposti ad abbassare subito le loro "pretese" sul mercato, non c'è stato un veloce crollo delle quotazioni come spesso è successo all'estero dopo la crisi subprime, quindi il processo di calo, nonostante abbia portato a perdere in media oltre il 25% del valore del residenziale, è stato più lento che altrove e così sta succedendo anche con la risalita. Non si può poi non considerare il punto di partenza delle quotazioni, con il grande boom che prima della crisi ha portato i prezzi alle stelle e ha reso senza dubbio più lungo il percorso di riallineamento.

L'eccesso di offerta da smaltire, inoltre, accumulata negli anni delle compravendite dimezzate e alimentata dal peso fiscale che spinge a liberarsi degli immobili, si sta rivelando più alta del previsto. E sconta l'incognita degli asset derivanti da crediti incagliati (npl) ancora da piazzare sul mercato.

Infine con l'introduzione dell'Imu bisogna considerare che in Italia è aumentato di molto il peso fiscale sulla casa, con un effetto inevitabilmente depressivo sui prezzi.

Tornando ai dati dell'Istat diffusi oggi 6 aprile, "nel quarto trimestre 2017, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,3% nei confronti dello stesso periodo del 2016 (era -0,8% nel terzo trimestre)".

La flessione tendenziale "è dovuta al calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,5%, in attenuazione da -1,3% del trimestre precedente) mentre quelli delle abitazioni nuove rallentano, registrando una variazione nulla (da +0,5% del terzo trimestre)". Su base congiunturale "il lieve incremento dell'IPAB è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni nuove (+0,7%) mentre quelli delle abitazioni esistenti risultano stabili".

In media, nel 2017, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,4% rispetto al 2016 (quando la variazione sul 2015 era stata pari a -0,8%).

Rispetto al 2010, nota infine l'Istituto di Statistica, "nel 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-1,4% per le abitazioni nuove, -20,5% per le esistenti)".

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com-Casa24", 6 aprile 2018)

■ Mercato immobiliare: nuovo rapporto credito-real estate, interesse per Italia

Il mercato immobiliare italiano sta ritrovando slancio, anche per quanto riguarda il rapporto tra credito e real estate e la nuova finanza per il settore. In particolare, come è emerso durante la Real Estate & Finance Conference organizzata a Milano dal Sole 24 ORE, c'è interesse per l'Italia, anche da parte di investitori stranieri. "L'Italia ha molte complessità, ma mostra anche dinamiche interessanti", soprattutto per quanto riguarda le riconversioni di immobili che "attirano l'interesse degli investitori, anche internazionali", ha detto Giulio Recchia, director real estate financing di Bank of America, sottolineando che "si guarda a grandi progetti di riqualificazione, per poi vendere e ottenere ritorni".

Detto questo, "le banche tradizionali sono più restie a sostenere i processi di sviluppo, perché i tassi di sofferenza sono più alti che in altri settori. Attendono che tornino a livelli pre-crisi", ha detto Massimo Massimilla, amministratore delegato di Algebris Italy, sottolineando che Algebris "il mondo dei finanziamenti comincia a ripartire, ma ci vorrà tempo".

In questo contesto si inserisce il tema del credito e degli Npl con sottostante immobiliare: "La ripresa immobiliare è un driver della rivalutazione degli Npl, nell'ultimo anno e mezzo si è vista una ripresa e questo aiuta il recupero", ha detto Paolo Petrigiani, amministratore delegato di Quaestio Capital Sgr, sottolineando che le Reoco (società costituite internamente a una banca che vanno in asta e comprano l'immobile che era stato originariamente dato in garanzia per evitare che il valore della garanzia si depauperi) "sono interessanti come strumento difensivo, ma poi è importante la strategia di recupero".

Sul tema ha insistito anche Carlo Stocchetti, amministratore delegato della Reoco di Intesa Sanpaolo: "Occorre avere conoscenza e controllo del fenomeno. Noi studiamo le aste e valutiamo il momento per intervenire, direttamente o indirettamente e questo contribuisce a creare attenzione".

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 28 marzo 2018)

■ **Mutui, la banca ora punta a finanziare più dell'80%**

Banche a caccia di mutuatari anziché il contrario? Potrebbe apparire un paradosso, vista la difficoltà con cui vaste fasce di famiglie italiane hanno avuto accesso ai prestiti per la casa durante la crisi finanziaria e che, in una certa misura, continuano a incontrare anche adesso.

Eppure la realtà attuale regala anche situazioni simili: negli ultimi anni il mercato dei mutui è stato sostenuto soprattutto dalle operazioni di surroga che ora però stentano a tenere il passo, vuoi per i prezzi dei prodotti che hanno probabilmente terminato la discesa, rendendo meno conveniente il cambio di cavallo in corsa, vuoi perché sono in molti ad aver già approfittato di questa possibilità. Al tempo stesso si stenta ancora a individuare segnali convincenti di ripresa sul mercato delle compravendite immobiliari, in fin dei conti il vero motore della domanda.

Non stupisce quindi come il barometro Crif abbia registrato a febbraio in Italia una nuova contrazione nelle richieste dei mutui pari al 6,9% rispetto a 12 mesi prima, dopo che nella seconda parte del 2017 si era già visto un calo del 17% sull'anno precedente. E non sorprende neppure l'atteggiamento più aggressivo delle banche, che in ogni caso non appaiono disposte ad abbandonare questo strumento, perché comunque redditizio e in grado di fidelizzare la clientela verso cui veicolare poi altri prodotti a margine più elevato attraverso pratiche di cross-selling.

Fra le leve a disposizione degli istituti di credito, quella del prezzo - ossia dello spread praticato su Euribor o Irs - sembra ormai difficile da utilizzare ulteriormente per i livelli limite raggiunti. Per fronteggiare una domanda in contrazione restano quindi pubblicità e promozione, incentivazione dei canali distributivi, miglioramento dei processi di vendita e istruttoria, ma soprattutto l'estensione della gamma di prodotto e l'allargamento delle politiche di credito. «Dal nostro osservatorio appare chiaro un ritorno di interesse per l'offerta di mutui di acquisto che vanno a finanziare oltre l'80% del valore dell'immobile oggetto di acquisto», spiega Stefano Rossini, a.d. di MutuiSupermarket.it. Il riferimento va ai prodotti a elevata percentuale di intervento o loan-to-value (Ltv), categoria molto popolare negli anni del boom tanto da valere circa il 15% degli erogati e successivamente ridimensionata fino attorno al 4-6% per via della sua maggior rischiosità. Ma che adesso sembra riprendere un certo vigore, alla luce della nuova fase di mercato e dei dati incoraggianti su crescita e occupazione.

«Non è un caso infatti se negli ultimi trimestri da un valore medio oscillante attorno al 64-65% il loan-to-value medio sia progressivamente di nuovo risalito a valori superiori al 70%», nota ancora Rossini, che indica Cariparma, Mps, Intesa Sanpaolo e Bnl fra i più attivi su questo segmento, talvolta anche con prodotti a tasso variabile con cap. Al momento le banche sembrano voler aggredire soprattutto la fascia di prodotti che finanzia una quota compresa fra l'80% e il 90%, che storicamente presenta tassi di default ancora relativamente accettabili e attorno al 2 per cento.

E mirano in particolare a quei privati o famiglie che hanno sì merito creditizio (per tipo di contratto di lavoro, anzianità lavorativa e redditi mensili netti) ma non possono fare affidamento su risparmi accumulati negli anni o su aiuti esterni per coprire quel minimo del 20% del valore dell'immobile (pari a 42mila euro, visto che il valore medio dell'abitazione offerta in garanzia per il mutuo è di 210mila euro) in modo da avere accesso alle offerte standard. Si tratta quindi di una sorta di «rischio calcolato» per gli istituti di credito, che ancora si avventurano mal volentieri su percentuali di finanziamento oltre il 90%, proprio perché oltre tali livelli la probabilità di non essere rimborsati cresce in misura rilevante. E che in ogni caso viene ben remunerato da parte del cliente sotto forma di spread, che secondo le rilevazioni di MutuiSupermarket.it sono mediamente più elevati di 40 punti base per i variabili e di 100 punti per i fissi rispetto a quelli praticati sulle offerte con Ltv «normale». Per molti insomma, ma non per tutti.

(Maximilian Cellino, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Plus24", 24 marzo 2018)

■ I recuperi spingono il mercato in provincia

Da Verona e Trieste a Salerno: i casi in cui operazioni innovative fanno da traino alle compravendite.

Qualità e innovazione funzionale sono i driver del successo degli interventi di rigenerazione urbana che si distinguono da Verona a Salerno, laddove il mercato immobiliare trova nuova linfa anche grazie a soluzioni innovative nell'ambito di riqualificazioni "mixed use". Processi che cambiano il tessuto urbano delle città di provincia, molto spesso grazie a iniziative imprenditoriali di developer locali, anche in sinergia con amministrazioni pubbliche che sanno trovare ricette originali di collaborazione con i privati, conciliando ad esempio il social housing con spazi commerciali.

L'ultimo Osservatorio immobiliare Nomisma presentato ieri agli operatori sottolinea che nonostante la leggera risalita degli ultimi due anni, i permessi di costruire nel 2017 sono l'83% in meno rispetto al picco del 2005. Un dato che evidenzia la difficoltà del mercato del nuovo davanti alla presenza di un elevato stock di usato sul mercato a prezzi convenienti. D'altro canto, nello stesso report emerge come gli acquirenti attribuiscono punteggi elevati, nella loro casa ideale, a fattori come bassi costi di gestione, efficienza energetica e isolamento acustico. Non a caso, le ristrutturazioni, spinte dagli incentivi statali, sono il driver principale dell'edilizia negli ultimi anni. Ma i soli piccoli lavori privati non possono produrre un effetto traino per il tessuto edilizio circostante. Spesso però interventi su più larga scala non decollano a causa di prezzi delle aree ancora troppo elevati e paura di una "perdita di valore" da parte sia degli operatori sia degli amministratori (che spesso non riescono nemmeno a togliere i freni burocratici). In alcuni casi però si stanno riuscendo a superare queste rigidità, per dare il via a rigenerazioni che facciano da "moltiplicatore" per tutto il mercato.

Verona. Avanza ad esempio il cantiere del Verona Central Park, la più importante riqualificazione, all'interno delle mura magistrali che sia mai stata fatta nella città scaligera dal dopoguerra a oggi. Si tratta di un piano di valorizzazione della ex caserma Passalacqua-Santa Marta, promosso dalla Sarmar, con un nuovo insediamento inserito in un parco pubblico di oltre 180mila mq su una superficie totale di oltre 260mila mq, disegnato dagli olandesi di West 8. È un mix di residenziale, commerciale e direzionale. Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata al momento è stato consegnato il 70% delle opere: 20 alloggi sono abitati e in consegna per questa primavera ce ne sono altri 20. La terza palazzina per altri 20 alloggi sarà pronta per l'inizio del 2020. Per l'housing sociale il 90% del progetto è stato costruito e 24 alloggi sono in consegna dopo l'estate. Per i 71 appartamenti di edilizia libera è appena stato fatto lo scavo del primo lotto. La stessa società ha avviato in questi mesi anche una seconda operazione con destinazione locativa agevolata a San Michele (parco Marotto), nella zona est della città: 4 palazzine di 6 piani fuori terra per un totale di 96 appartamenti che saranno pronti entro l'autunno 2019.

Salerno. Anche Salerno, secondo Nomisma, è tra le città italiane più interessanti per quando riguarda la ripresa del mercato immobiliare. Per anni si è legato il nome della città campana a grandi firme dell'architettura internazionale, da Zaha Hadid a David Chipperfield, compresa quella di Ricardo Bofill che sul lungomare sta portando avanti per stralci l'intervento del Crescent – che è anche stato al centro di molte polemiche per il suo pesante impatto sul volto della città. Dopo continui stop&go, a causa di ricorsi e rallentamenti burocratici, sarà completato presumibilmente entro il 2020; il complesso ospiterà un mix di funzioni con appartamenti, negozi e uffici. Alto 7 piani l'edificio, che abbraccia una piazza di 30mila mq, è caratterizzato da una galleria commerciale porticata a livello della piazza, mentre ai piani superiori ospiterà le residenze tutte attrezzate con box auto. Nella città campana sono ai blocchi di partenza anche nuove operazioni come quella che riguarda il vecchio Pastificio Amato di Mercatello, rilevato negli ultimi mesi da alcuni imprenditori salernitani e che ospiterà 150 nuove unità abitative disegnate pensando ad un target di famiglie giovani. L'operazione –?già sotto i riflettori negli anni passati, con una precedente proprietà e con un progetto firmato dal francese Jean Nouvel – è passata di mano e per il futuro si punta sulla riqualificazione del

Mulino con un ampliamento ex novo dove l'architettura contemporanea dialogherà con l'impianto industriale originario, con attenzione alle prestazioni energetiche e al paesaggio.

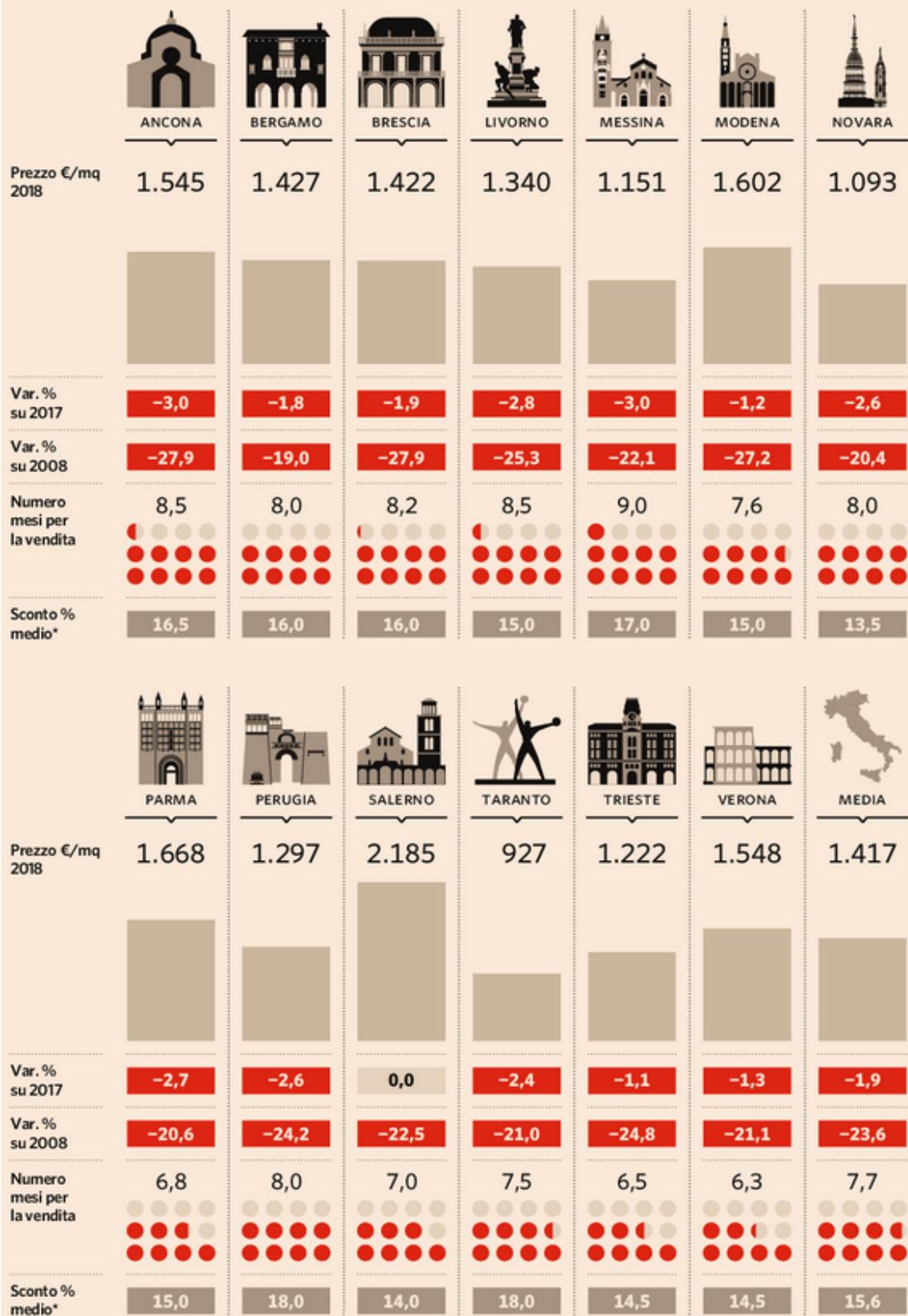
Trieste. Nella città giuliana, tra le tante iniziative in corso ci sono le operazioni immobiliari promosse da Allianz Italia che sta ristrutturando la propria sede con un maxi-investimento di retrofitting e ammodernamento, e che ha dato in locazione a Nnh Hotels & Resorts l'ex storica sede di Piazza della Repubblica destinata a diventare un nuovo hotel di lusso by Hilton. L'edificio che sarà restaurato e trasformato in hotel conterà 125 camere di cui 25 suite, un ristorante e un'area benessere e sarà inaugurato nel 2019.

Modena e Brescia. Restando sul tema dell'hotellerie è la catena B&B Hotels a privilegiare le città di provincia: in Italia ha aperto una trentina di strutture e tra le ultime città considerate dal gruppo internazionale c'è Modena dove è stato recuperato l'Hotel Real Fini, dopo un tempo di lungo abbandono. A Brescia la catena ricaverà invece una struttura con 70 camere recuperando l'ex sede del Genio Civile in piazzale Cremona, struttura d'epoca fascista vuota ormai da dieci anni.

Residenze, hotel ma soprattutto spazi con mix di funzioni. Il mercato immobiliare nelle città medie riprende quota dove si fa innovazione. «Partire da interventi di valenza collettiva e sociale può diventare un driver per la rigenerazione e lo sviluppo immobiliare. Anche operazioni piccole e apparentemente marginali, come possono essere gli spazi per le start up o per le nuove professioni – spiega Paolo Cottino, amministratore e direttore tecnico di KCity – aprono non di rado la strada a iniziative di più ampie dimensioni, generano una nuova domanda, e innescano meccanismi che attirano settori trainanti. Lo stiamo sperimentando in realtà come Bergamo, Ferrara e Taranto».

Prezzi ancora in calo

Quotazioni e principali indicatori di mercato per il residenziale usato in 13 capoluoghi di provincia



NOTE: (*) Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita

FONTE: elaborazioni Casa24 Plus su dati Nomisma

(A cura di, Paola Pierotti, Emiliano Sgaminato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24Plus", 22 marzo 2018)

■ Meno sconti e vendite più veloci

Salerno, Modena, Trieste e Verona guidano la risalita dei mercati delle città di provincia verso i trend già registrati nei mesi scorsi nei centri più grandi: compravendite in ulteriore aumento, riduzione di "sconti" e tempi di trattativa. Con i prezzi che rallentano la discesa anche se rimangono comunque ancora in terreno negativo (in media -1,9% per l'usato). Tra i capoluoghi il cui mercato risulta maggiormente in crescita secondo l'Osservatorio Nomisma sulle città intermedie ci sono anche Novara, Parma e Taranto. «La pressione della domanda, associata alla ritrovata vitalità del contesto economico – si legge nel report – hanno creato le condizioni per un'esuberanza non circoscritta alla sola componente delle transazioni. Si tratta di evidenze non ancora eclatanti, ma che attestano i progressi del sistema virtuoso in atto».

Più nel dettaglio, Salerno, dove le transazioni sono in continua crescita dal 2014, si distingue sul fronte quotazioni, che sono rimaste invariate nell'ultimo anno (Trieste ha perso invece l'1,1%, Modena l'1,2% e Verona l'1,3%) e sono più alte della media, soprattutto se confrontate con altre città del Sud. Verona – che è caratterizzata da intensità della domanda e velocità di assorbimento dello stock abitativo disponibile – è invece "in testa" per i tempi di vendita che superano di poco i 6 mesi (6,5 mesi a Trieste, 7 a Salerno e 7,6 a Modena). Per quel che riguarda il divario medio tra prezzo richiesto e corrispettivo finale emergono i progressi di Novara con il 13,5% (15,6% medio).

È interessante notare come la componente di investimento, seppur in generale ancora debole rispetto al passato, sia leggermente più forte nelle città intermedie rispetto alle grandi città, precisamente a quota 13,2% contro 12,1%. «Si tratta però più di un fenomeno di allocazione delle risorse – commenta Luca Dondi, ad di Nomisma – che di un investimento alla ricerca di un ritorno in termini di reddito». I rendimenti potenziali lordi da locazione sono comunque saliti negli ultimi anni tra i 13 e i 36 punti base, per una media del 5,3%.

Gli indicatori registrano invece una ripresa più faticosa per Brescia, Perugia (ultima insieme a Taranto per sconto medio pari al 18%) e Messina (dove ci vogliono ben 9 mesi per vendere). Performance non soddisfacenti nell'ultimo anno arrivano infine da Bergamo (-3% di scambi), Ancona (fanalino di coda sul fronte prezzi con -3% annuo) e Livorno (-2,8% e 8,5 mesi per vendere). «Sulle performance di alcuni centri come Brescia e Bergamo – continua Dondi – hanno pesato fattori come l'eccesso di offerta, a volte paradossalmente alimentata da un efficiente sistema giudiziario che ha prodotto un numero elevato di aste immobiliari, e il fatto di aver anticipato alcune tendenze rialziste rispetto alle altre città. Il che fa sì che si assista a una sorta di momento di pausa determinato dall'esaurimento della riserva di fabbisogno abitativo».

Allargando lo sguardo a livello nazionale, Nomisma conferma uno scenario di ripresa ancora minato da una debolezza di fondo. Se da un lato la domanda di case resta forte ed è ancora sostenuta dai pochi acquisti effettuati negli anni di crisi, dall'altro questa è ancora «fiaccata sul piano reddituale e patrimoniale» e bisognosa del «supporto della rete familiare» e del «sostegno bancario», che rappresenta un fattore imprescindibile e "facilitato" da tassi ai minimi storici (è finanziato da un mutuo quasi il 60% degli acquisti, comunque in leggero calo rispetto al dato dello scorso anno). Il numero di compravendite dovrebbe tornare sopra quota 600mila nel prossimo biennio (sono a quota 544.487 nel 2017 secondo gli ultimi dati, seppur ancora provvisori, diffusi la scorsa settimana dalle Entrate). Manca ancora all'appello una sostanziale domanda di investimento, a fonte di un'offerta ancora molto elevata e che sarà alimentata anche dall'«enorme mole di Npl accumulata». Ecco perché la ripresa dei prezzi sta arrivando solo in poche zone delle grandi città e si allargherà solo quando gli elementi di incertezza saranno scalzati da un consolidamento della ripresa economica. In questo contesto, la società di ricerca bolognese prevede valori ancora sostanzialmente invariati nel 2018, che lasceranno spazio a una graduale risalita l'anno prossimo (+0,4% e poi +0,9% nel 2020).

(A cura di, Paola Pierotti, Emiliano Sgambinato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24Plus", 22 marzo 2018)

■ **L'Istat conferma frenata di acquisti e mutui nel terzo trimestre 2017**

L'Istat conferma la frenata del mercato immobiliare nel terzo trimestre del 2017. Un dato che era già stato rilevato dall'agenzia delle Entrate, che però nel frattempo ha diffuso i dati sul quarto trimestre, dove gli scambi hanno ripreso ad accelerare.

Secondo la nota dell'Istat le compravendite immobiliari per uso abitativo «risultano sostanzialmente stabili su base tendenziale» spiegando che la contrazione su base annua nel comparto economico (-3,4%) «è attribuibile ad un anomalo incremento registrato nel terzo trimestre 2016 (+57,9%), riconducibile alle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di stabilità 2016 che hanno facilitato le transazioni di beni immobili dalle società ai soci». Il settore chiude il periodo comunque complessivamente in positivo con i primi nove mesi dell'anno a +3 %, per un totale di 541.740 convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso, 15.575 unità immobiliari in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A livello territoriale, il residenziale «cresce su base annua al Sud (+2,3%), nelle Isole (+1,8%) e nel Nord-ovest (+0,8%) mentre è in flessione nel Nord-est (-2,7%)». La contrazione del comparto economico riguarda invece «il Centro (-7,9%) e il Nord-est (-6,3%) e in modo più lieve il Nord-ovest (-1,2%), mentre variazioni positive si registrano nelle Isole (+2,6%)».

Flessione sul fronte del credito, dove «le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (91.747) diminuiscono, rispetto al trimestre precedente, del 3,3%». Il calo interessa «tutte le ripartizioni geografiche».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com-Casa24", 22 marzo 2018)

■ **Il 56% delle case vendute è in classe G. Nel 2018 prezzi e canoni verso la stabilità**

Anche se sta conquistando spazi rispetto al passato, nelle compravendite immobiliari l'efficienza energetica non è ancora un elemento decisivo nelle scelte degli italiani. Forse anche "condizionati" dalle buone occasioni che si trovano nell'usato rispetto alle più onerose richieste del nuovo: quando non si hanno molte risorse a disposizione è difficile privilegiare risparmi futuri rispetto a sconti immediati sul prezzo (magari rimandando al futuro interventi di riqualificazioni, puntando sull'ennesima proroga degli incentivi).

Sta di fatto che, secondo uno studio realizzato da Enea, **Fiaip** e I-Com (Istituto per la Competitività), se nel 2017 da un lato si è registrata una crescita (+0,5%) del livello energetico del patrimonio abitativo, dall'altro, il 56% delle vendite totali ha riguardato immobili in classe G (la più energivora), il 24% nelle classi E ed F, il 13 nelle classi C e D e solo il 7% nelle classi energetiche A e B.

Ristrutturare la casa rende fino al 10% nelle grandi città

Inoltre – forse l'elemento più preoccupante perché riguarda probabilmente una questione più culturale che economica – un agente immobiliare su due ritiene che l'Ape (Attestato di prestazione energetica) non incida sulle scelte di chi compra o vende. «Guardando la tipologia di immobili venduti nel 2017 – si legge in una nota – i meno efficienti dal punto di vista energetico sono le villette (oltre una su due, ovvero il 54,7%) e, ancor di più i bilocali (66,7%) mentre solo il 4,4% dei bilocali e l'8,7 delle villette appartiene alle classi energetiche più alte (A+, A e B)». Negli immobili di pregio, invece, «le vendite che rientrano nelle tre classi energetiche più efficienti sono salite dal 14,1% del 2016 al 22,1%. In aumento anche la percentuale di immobili in classe energetica A+, A e B compravenduti nei centri storici delle principali città italiane: si passa dal 6,4% del 2016 al 10,8% del 2017». Nelle zone periferiche, invece, questa percentuale diminuisce.

Sui dati incide la presenza di uno stock di invenduto rilevante. Nel 2017 solo il 40% delle abitazioni di nuova costruzione scambiate è risultato di elevata qualità energetica (A+, A e B) contro il 60% del 2016. «Un dato sorprendente – sottolinea il report – considerati gli elevati standard energetici imposti dalla legge per le nuove costruzioni, che si spiega con la crisi vissuta in questi anni dal settore immobiliare e dal notevole stock di invenduto che ne è derivato»

Per quel che riguarda le ristrutturazioni, solo il 10% degli immobili oggetto di intervento è nelle prime tre classi energetiche, «a conferma che gli italiani ancora non sfruttano quella fondamentale finestra di opportunità che la ristrutturazione edilizia offre per interventi di efficientamento energetico profondi».

Il mercato secondo gli agenti

Il report sull'efficienza energetica degli edifici è stato presentato assieme al Rapporto nazionale **Fiaip** sul mercato immobiliare. Secondo l'associazione degli agenti, «il 2017 ci consegna un mercato immobiliare a due velocità»: da un lato continua la crescita costante del numero delle compravendite (+5,1% nel 2017), trainate dai buoni risultati registrati in alcuni capoluoghi di regione e dalle aste immobiliari, dall'altro si registra un andamento medio dei prezzi immobiliari ancora in diminuzione sia per le abitazioni (-1,15%) che per uffici (-6,2%), negozi (-5%) e capannoni (-4,1%). Secondo **Fiaip**, quindi, si profila «un mercato immobiliare ancora in assestamento, dove l'offerta è in crescita, aumenta la domanda e si riduce il divario fra prezzi richiesti e prezzi di realizzo (-10%)». Buoni segnali anche sulle contrazioni dei tempi di vendita e la riduzione di sconto praticato. Si registra una ripresa anche in termini di investimento, soprattutto in città turistiche, dove si punta sugli affitti brevi. I risparmiatori italiani, secondo gli agenti, «allarmati dai recenti fallimenti di alcune banche e dall'incertezza prodotta dall'introduzione del "Bail In", valutando poi gli scarsi rendimenti dei titoli di Stato, si rifugiano nell'investimento immobiliare».

Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2016, si registra un aumento dei contratti, con un volume per il residenziale pari al + 12% (ancora un segno negativo per uffici e capannoni). I prezzi medi per l'abitativo hanno subito una flessione moderata (-0,5%), «flessione favorita anche dall'applicazione sistematica della cedolare secca, mentre permane una forte diminuzione per il settore commerciale: la diminuzione arriva al 7% per i capannoni».

La domanda per l'acquisto di un'abitazione è cresciuta a livello nazionale del 15% rispetto al 2016.

Le previsioni per il 2018

Condizioni economiche più favorevoli e bassi tassi di interesse dovrebbero supportare la domanda nel mercato immobiliare e, visto il livello contenuto degli investimenti in ambito residenziale, ridurre anche l'eccesso di offerta dall'altro. Il divario tra domanda e offerta dovrebbe colmarsi gradualmente, avendo come conseguenza un'ulteriore riduzione dei tempi di vendita e del calo dei prezzi, oltre a provocare un incremento del costo degli immobili.

Nel 2018 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi degli immobili. Le incertezze prodotte da un eventuale instabilità politica potrebbero riflettersi negativamente sul mercato immobiliare, mentre lo stesso mercato troverebbe giovamento al formarsi di un Governo stabile che introducesse politiche fiscali che permettessero un abbassamento della pressione fiscale complessiva sulla casa. Per alcune città, quali Milano, Napoli Bologna e Firenze, si prevede un trend positivo anche nel 2018 per quanto riguarda i valori. Previsto inoltre un rialzo dei canoni di locazioni generalizzato in molte città metropolitane dove la ripresa si sta facendo più concreta e dove oggi si fanno ottimi affari per immobili da mettere a reddito, in particolar modo nelle città d'arte dove il mercato della ricettività alternativa a quella alberghiera è in netta crescita.

La ripresa in Italia è però « minacciata dai crediti ipotecari deteriorati in pancia alle banche, i cosiddetti Npl (Non performing loans), con tassi di default elevatissimi proprio nel settore delle costruzioni. L'immissione non regolata sul mercato di immobili a garanzia dei crediti andati in default rimane infatti un pericolo per il deprezzamento degli immobili.

Per **Fiaip** «le politiche fiscali messe in pratica dal 2011 ad oggi stanno escludendo la possibilità per l'intero sistema Paese di vedere aumentare il Pil». «Ancora oggi – sottolinea Gian Battista Baccarini, Presidente Nazionale **Fiaip** - la tassazione immobiliare opprime un settore che potrebbe essere invece il motore per la crescita economica del Paese e solo cambiamenti legislativi e normative adeguate per il settore potranno favorire sempre più le aspettative per chi investe nel settore a medio lungo termine».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com-Casa24", 21 marzo 2018)

■ Case, si torna a comprare al Sud

È ancora un segno più quello che contraddistingue il trend del mercato delle compravendite residenziale negli ultimi tre mesi del 2017.

L'Osservatorio appena reso noto dell'agenzia delle Entrate registra l'undicesimo trimestre consecutivo di crescita in termini di volumi delle compravendite (152.608 unità per oltre 16 milioni di metri quadri), in aumento del 6,3% su un anno prima quando il mercato si era fermato a quota 143.573 transazioni.

Sono dati a macchia di leopardo: si va dal +0,3% dei capoluoghi nel centro al +12,2% di quelli al sud (dove lo scorso trimestre l'aumento era stato del 4%).

Da sottolineare che a differenza di altri trimestri gli acquisti di abitazioni nei comuni non capoluogo superano quelli dei capoluoghi: +6,7% nel primo caso sul quarto trimestre 2016, mentre nei capoluoghi il rialzo è del 5,5%.

Nel dettaglio delle macroaree, i tassi di crescita maggiori si sono registrati al sud (+9,3%, con un picco di +11,1% della fascia intermedia compresa tra 85 mq e 115 mq). L'unico tasso negativo si è registrato nella classe relativa agli immobili con superficie minore (sotto i 50 mq) nella macroarea del centro.

Continuano a riprendere fiato i maggiori mercati. Nelle otto principali città italiane per popolazione la crescita degli scambi è stata pari al 3,4%, rialzo quasi doppio rispetto a quello del trimestre precedente (+1,9%).

Corrono Firenze (+11,8%) e Milano (+9,1%), dove si sono vendute soprattutto case grandi (+21,3% per le residenze oltre 145 mq), mentre Roma passa dallo 0,1% del trimestre precedente a un tasso negativo (-1,3%).

Compravendite in discesa anche per Palermo e Bologna.

Sul fronte dimensionale la fascia compresa tra 50 e 115 mq rappresenta in ogni macroarea oltre la metà del mercato residenziale: si va dal 52% delle isole al 61,6% del Nord-Ovest, con una media nazionale del 58%.

(Paolo Dezza Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com – Casa24", 9 marzo 2018)

Immobili: locazione e vendita

■ Nasce il portale degli immobili con il bollino dei notai

Immobiliare più sicuro con il bollino di garanzia del notaio. È ufficialmente online il portale «Avvisi notarili» (www.avvisinotarili.it), realizzato dal Consiglio nazionale del notariato, che

ospita immobili in vendita già verificati e certificati dal notaio. I classici controlli che puntano ad evitare la nascita di contenziosi futuri, cioè, vengono spostati a monte.

Avvisi notarili raccoglie in questa prima fase gli immobili e i beni mobili in vendita provenienti da dismissioni di enti pubblici e procedure dei tribunali. Si tratta, però, di un progetto aperto, che è pronto ad ospitare anche gli annunci di vendita degli operatori del settore e dei privati, con o senza asta notarile telematica.

La novità

La sostanza è che, per la prima volta sul web, gli avvisi pubblicati dagli operatori del settore saranno preventivamente controllati dal notaio, anche allo scopo di evitare il nascere di contenziosi tra le parti attraverso l'esame della documentazione.

La documentazione

L'immobile sarà, allora, dotato di una corretta fotografia dello stato giuridico, con visura ipocatastale da parte del notaio, verifica dei dati e di eventuali trascrizioni pregiudizievoli. Sarà effettuata una eventuale verifica dello stato urbanistico ed edilizio: ogni avviso indicherà se su quell'immobile è stato effettuato o meno l'accertamento di un tecnico qualificato e, nel caso, con quale esito. E conterrà la documentazione esaustiva per la stipula del rogito notarile (titoli di proprietà, catastali, Ape, e ogni documento necessario alla stipula), evitando l'insorgere di imprevisti e contestazioni e garantendo trasparenza e sicurezza in tutta la procedura d'acquisto.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 4 aprile 2018)

■ **Condomini nuovi; niente rogito senza fibra ottica**

Norme disattese e soprattutto opportunità sprecate per scarsa conoscenza allontanano i condomini dai nuovi servizi digitali. La risposta sta negli impianti multiservizi.

A fine 2014 la legge 164/2014 modificava il Tu edilizia (Dpr 380/2001) con l'introduzione dell'articolo 135 bis, uno dei provvedimenti di legge sull'edilizia meno conosciuti e più disattesi e che stabiliva il principio che tutti gli edifici di nuova costruzione dovessero essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si doveva applicare in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire, come le "ristrutturazioni profonde".

La norma, entrata a regime il 1° luglio 2015, comporta conseguenze gravi in caso di inadempienza, quali il mancato rilascio dell'agibilità, il blocco del rogito e anche a cause risarcitorie. Questo per quel che riguarda il nuovo, ma gli impianti di distribuzione dei segnali digitali costituiscono un problema costante anche sul costruito, ben noto agli amministratori di condominio. Annoso il problema delle antenne di ricezione televisiva e satellitare, che quasi tutti i regolamenti edilizi comunali obbligano alla centralizzazione e che viceversa vediamo sempre copiose sui tetti e sui balconi; a cui si aggiunge oggi il fastidio degli operatori che per collegare un nuovo utente affastellano cavi nelle aree comuni.

Pochi sanno invece che un'operazione di aggiornamento radicale dell'impianto originario, mediante la realizzazione di un impianto centralizzato multiservizio in fibra ottica, non solo è operazione il più delle volte semplice (un cavo multifibra può essere tranquillamente passato nelle canalizzazioni dell'impianto d'antenna), ma è addirittura un'operazione a valore aggiunto per i proprietari dell'immobile. Un impianto multifibra (ben definito dalla guida Cei 306/22), infatti, offre ai proprietari molti vantaggi. Permette, infatti, di arginare l'invadenza degli operatori delle "telco" fermandoli alla base dell'edificio ed evitando quindi nuove richieste di passaggio; di centralizzare finalmente gli impianti d'antenna, disboscando la selva di ferrivecchi sui tetti (non di rado pericolosi anche per l'incolumità delle persone); ma anche e soprattutto di predisporre l'edificio alla ricezione di tutti i servizi digitali che già oggi

costituiscono elementi irrinunciabili della vita contemporanea e certamente lo saranno ancor di più nel prossimo futuro.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 3 aprile 2018)

■ **I rendimenti del «condhotel» sfidano l’affitto breve**

Un’occasione di rilancio per gli albergatori e una nuova possibilità di investimento per i privati. Il recente Dpcm 13/2018 – pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 6 marzo e in vigore dal 21, che per la prima volta definisce e regola il segmento dei “condhotel” a più di tre anni dalla norma istitutiva (art. 31 del dl Sbocca Italia) – promette di aprire nuovi spazi di mercato a livello immobiliare e turistico e di accelerare il trend delle riqualificazioni edilizie.

Finora mancava una norma relativa a queste strutture “miste” – che mescolano camere d’albergo e appartamenti in affitto – gestite da un unico soggetto e con la condivisione di servizi comuni. Una proposta ricettiva sempre più richiesta dai turisti, per ora rara in Italia (benché presente). Il testo normativo ha una particolarità: nasce a tutti gli effetti come decreto “di scopo”, cioè è volto a favorire le riqualificazioni edilizie degli hotel. Infatti non si limita a definire che cosa sia il “condhotel”, ma lo configura essenzialmente come il risultato di una trasformazione edilizia effettuata da esercizi esistenti.

Che cosa è un condhotel

Il condhotel è definito come esercizio alberghiero che abbinati camere di hotel (minimo 7) e unità abitative dotate di cucina autonoma (non più del 40% della superficie complessiva) che possono essere vendute ai privati (che hanno diritto a un periodo annuale di godimento del bene) e affittati sulla base di un contratto di affidamento in gestione. Occorre che alloggi e camere condividano una portineria comune e altri servizi di tipo alberghiero disponibili per entrambe le clientele. Il condhotel può essere costituito anche da appartamenti sparsi, a patto che siano entro 200 metri di distanza dall’edificio principale in cui si effettua il check-in.

Il ruolo delle regioni

Nei prossimi mesi spetterà alle Regioni emanare specifici regolamenti locali. «Potranno in parte derogare rispetto ai vincoli della norma nazionale», spiega Antonella Ceschi, avvocato, responsabile del real estate presso lo studio Bird & Bird. Come era logico aspettarsi, ad accogliere con entusiasmo la novità sono state le associazioni di categoria degli albergatori, da Assohotel-Confesercenti a Federalberghi, il cui presidente Bernabò Bocca sottolinea una specificità: «Il condhotel può nascere sia dalla trasformazione in appartamenti di una porzione di un albergo esistente, sia dall’aggregazione ad un hotel di un certo numero di appartamenti ubicati nelle immediate vicinanze. Confidiamo che questa seconda modalità agevoli la bonifica del mercato delle locazioni brevi». Tradotto: questa formula potrebbe far emergere dal sommerso molte locazioni brevi, con i proprietari attirati dalla comodità di affidare la gestione degli alloggi a operatori alberghieri, che si incaricherebbero di tutti gli aspetti pratici, dall’accoglienza fino alla segnalazione degli inquilini alla Questura.

Buoni rendimenti

«Per un privato che voglia investire le prospettive sono buone. Il prezzo d’acquisto sarebbe in linea con quello di un normale appartamento sul libero mercato, ma i rendimenti attesi sono più alti. Naturalmente si retrocede una percentuale per il servizio all’albergo, ma appartamenti inseriti nei condhotel in media sono affittati a canoni superiori sia rispetto alle camere d’hotel, perché più ampi, sia rispetto a un affitto breve classico, in virtù dei maggiori servizi offerti» aggiunge Ceschi. Servizi, va detto, che il decreto non elenca. L’unica condizione è che ci sia una sorta di portineria/reception unica per clienti, più “servizi alberghieri accessori” che forse le Regioni provvederanno a dettagliare.

Italianway – azienda milanese attiva anche in Liguria fondata nel 2014 che conta oggi 403 appartamenti ricevuti in gestione da privati e un fatturato che si avvicina ai 10 milioni – a Milnao dispone di tre reception aperte 24 ore su 24 e quattro stabili sono strutturati come condhotel con servizi che includono anche il car sharing. I proprietari lasciano al gestore una

commissione sugli affitti, in genere del 20%. Ma con un tasso medio di occupazione annuo dell'84%, il rendimento lordo medio è dell'8%, con punte del 12% per alcuni monolocali posizionati in zone strategiche.

Allegroitalia Hotel&Condo, con un giro d'affari annuo superiore ai 20 milioni, è tra i pionieri del segmento dei condhotel. Conta attualmente 13 strutture ricettive, di cui 7 Condotel (scritto senza h, nda) composti unicamente da unità residenziali. Ci sono possibilità di acquistare appartamenti per la Costa Smeralda, isola d'Elba e Verona. La società propone ai proprietari privati un contratto che offre per cinque anni il 5% di rendimento netto garantito, a prescindere dal numero di notti affittate. In media i prezzi sono compresi tra 100 e 300mila euro.

Gli operatori: troppi paletti

Dubbi e perplessità però non mancano. A rilevarle è stata subito Confedilizia, che in una nota punta il dito verso alcune criticità. Prima fra tutte, il decreto prevede la sola modalità di conversione di un hotel esistente, ma sembra lasciar fuori ogni altra casistica, come i condomini residenziali o qualsiasi edificio non ancora legato a una specifica destinazione. Inoltre, l'eccesso di dettagli, come i 200 metri massimi di distanza tra unità e reception, rischiano di diventare un boomerang. Secondo Confedilizia, partendo da un intento nobile, in questo caso favorire le ristrutturazioni alberghiere, il legislatore ha finito per creare un nuovo istituto così particolareggiato che rischia di fare la fine di tanti altri strumenti, «dal leasing immobiliare al prestito vitalizio ipotecario fino al rent to buy, che hanno finora avuto non certo un consistente sviluppo e tanto meno una diffusa applicazione».

E poi, che succede per le strutture già esistenti e attive? All'apparenza sembrerebbero escluse dalla definizione di condhotel: in qualche caso sono hotel con un mix di camere e appartamenti, che magari hanno un diverso rapporto tra camere e alloggi rispetto a quello richiesto. Oppure, edifici al 100% residenziali, ma tutti dediti allo short rent sotto un'unica gestione. «Questi non diventeranno certo fuori legge. Sostanzialmente non vengono toccati – conclude l'avvocato di Bird & Bird –. Tutt'al più adatteranno altre diciture, la più aderente è residence, sempre che le Regioni non decidano di modificare, in senso più ampio, i criteri che fanno includere una struttura ricettiva sotto il cappello condhotel».

(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com – Casa24", 29 marzo 2018)



Immobili e condominio

■ Chi è autorizzato a prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali

Precisi adempimenti posti a carico dell'amministratore dalla riforma legislativa del 2012 hanno dato maggior rilievo al principio della trasparenza nella gestione condominiale (v. in particolare gli articoli 1129, 1130, 1130-bis e 63/1° disp. att. del codice civile). Nel contempo è stato codificato il diritto all'informazione (già ricavabile per analogia dall'art. 1105, 3° comma, cod. civ. in tema di comunione) obbligando l'amministratore ad una serie di comunicazioni, sia all'assemblea che ai singoli. La convergenza di entrambi i fattori porta ad un notevole rafforzamento del potere di controllo dei condòmini, il cui aspetto più significativo può ravvisarsi nella consultazione ed estrazione di copia di numerosi atti, cioè nel diritto di accesso.

Già in precedenza tale diritto era riconosciuto dai giudici sulla base di regole tuttora valide prevedendo che l'esercizio del medesimo non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione o contrario ai principi di correttezza; non può risolversi in un onere economico per il condominio (e la nuova legge mette ora esplicitamente le spese a carico del richiedente); nessun compenso ulteriore è dovuto all'amministratore trattandosi di attività connessa e ricompresa nel corrispettivo generale concordato (ed il rinnovato art. 1129/2° cod. civ. usa

l'avverbio "gratuitamente"); il diniego dell'amministratore comporta l'annullabilità della delibera emessa su tali oggetti (orientamento pacifico dalla nota Cass. n. 8460/1998 a Cass. ord. n. 186/2011 ed alla recente Cass. ord. n. 4886/2018).

Ma la normativa sul diritto di accesso agli atti lascia spazi d'incertezza sulla individuazione dei soggetti legittimati, perché oltre ai "condòmini" ed ai "titolari di diritti di godimento" richiama anche le categorie degli "aventi diritto" e degli "interessati", due formule generiche che rendono necessario identificare i legittimati nell'ambito dei soggetti a diverso titolo coinvolti nel condominio. Per gli atti della pubblica amministrazione si considerano "interessati" i portatori di un "interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso" (art. 22 L. n. 241/1990); ma nel caso nostro occorre tener conto anche dei principi della normativa condominiale (che privilegia i rapporti di tipo reale) e della legge sulla privacy. Sull'altro fronte, la locuzione "condòmino" va intesa non già nella ristretta accezione letterale di "(com)proprietario", bensì in quella più ampia di titolare di un diritto reale, cioè un diritto sulla cosa e quindi assoluto, che può essere pieno, come appunto la proprietà, o parziale come l'usufrutto, l'uso e l'abitazione. Non sussistono problemi per i titolari di diritti di godimento. L'intero quadro potrebbe, allora, delinearsi come segue.

Registri dell'anagrafe condominiale e di nomina e revoca dell'amministratore (artt. 1129/2° e 1130 cod. civ.)

"Interessato" alla consultazione ed alle copie dovrebbe ritenersi, tenuto conto anche della legge sulla privacy, solo il soggetto iscritto alla suddetta specifica anagrafe (condòmini; titolari di diritti di godimento reali e personali e quindi, per i diritti personali, conduttore, assegnatario e comodatario).

Registro dei verbali (artt. 1129/2° e 1130 cod. civ.)

La categoria degli "interessati" vede una modifica rispetto al precedente elenco perché dovrebbe comprendere i soggetti con il diritto di partecipare all'assemblea: condòmini, eventuale curatore fallimentare o custode giudiziario e (per quanto di competenza) usufruttuario, abitatore, usuario e conduttore.

Registro di contabilità, riepilogo finanziario (rendiconto) e nota esplicativa (artt. 1129/2°, 1130 e 1130-bis)

La legittimazione spetta ai condòmini (ed ovviamente ai soggetti equiparabili, cioè titolari di diritti reali parziali), in armonia con il sistema della legge orientato a privilegiare i diritti reali di proprietà e di godimento. Il conduttore, il comodatario e l'assegnatario (che hanno solo diritti personali) devono rivolgersi alla loro controparte per avere contezza del bilancio e della ripartizione delle spese; per il conduttore è la stessa legge 392/1978 a stabilirlo con l'art. 9 ed a sua volta il Garante privacy (pag. 23 del suo Vademecum "Il condominio e la privacy" del 2013, in www.garanteprivacy.it) gli preclude l'accesso ai dati sulla "gestione del condominio" (che per il suo carattere generale viene ad includere anche il complesso delle entrate e delle uscite). Qualora, però, l'assegnatario sia anche comproprietario (tipico il caso di comunione di beni) la sua posizione giuridica non differisce da quella di qualunque condòmino, con piena titolarità per ogni esigenza di accesso.

Documenti giustificativi di spesa

Il nuovo art. 1130-bis cod. civ. legittima, oltre ai condòmini, anche i titolari di diritti di godimento senza specificazione (quindi diritti reali e personali, come sopra ricordati); per il conduttore il diritto era già attribuito dal citato art. 9 L. 392/78, da esercitare entro il termine di due mesi. Il 1130-bis consente ora per tutti l'accesso in ogni tempo, con il limite del periodo obbligatorio di conservazione (dieci anni dalla registrazione dei documenti).

Conto corrente condominiale

Per il citato art. 1129/7° cod. civ. la consultazione e la copia della rendicontazione sono consentite solo ai condòmini (e quindi agli altri titolari di diritti reali, ad essi equiparabili). La richiesta va fatta all'amministratore in qualunque giorno (compatibilmente con le esigenze del suo ufficio), poiché la limitazione temporale esiste solo per i registri. Se l'amministratore non

provvede, l'interessato può rivolgersi direttamente alla banca, come da pronuncia dell'Arbitro Bancario Finanziario (decisione 16/9/2016 n. 7960), poiché tale diritto è stabilito dall'art. 119/4° del T.U.B. n. 385/1993 (testo unico bancario) che ha carattere speciale.

Sito Internet

La delibera assembleare, presa con la maggioranza degli intervenuti ed almeno 500 millesimi, può decidere l'apertura di un sito internet del condominio indicando i documenti da inserirvi per la consultazione e la copia digitale da parte degli "aventi diritto" (art. 71-ter disp. att. cod. civ.; superfluo aver sancito un obbligo dell'amministratore di attivarlo, sussistendo già quello di eseguire le delibere assembleari). Si presume che i documenti del sito saranno principalmente i verbali (che contengono anche le delibere), il regolamento di condominio, i dati contabili (che evidenziano anche le morosità dei condòmini) e l'anagrafe condominiale. Non potrà esservi il conto corrente, perché non si tratta di un documento condominiale ma della banca. La categoria degli "aventi diritto" risulta concettualmente più ampia di quella dei condòmini.

Il Garante della privacy (Vademecum, cit.) si limita ad osservare che "solo le persone che ne hanno diritto possono consultare ed estrarre copia dei documenti condominiali", lasciando perciò insoluto il problema. A nostro avviso bisogna esaminare nel singolo caso specifico quali documenti sono stati messi sul sito internet e poi adottare le stesse regole di accesso che governano la richiesta con il tradizionale sistema cartaceo (per il tramite dell'amministratore), poiché la natura del mezzo non immuta quelli che sono i limiti soggettivi ed oggettivi all'accesso. In altri termini, la password per il portale telematico andrebbe concessa ai soggetti abilitati ad acquisire quegli stessi documenti che potrebbero avere anche con il mezzo cartaceo in base alla specifica legittimazione per ogni singola richiesta. Gli unici a non subire limiti sembrano, dunque, essere solo i condòmini (e soggetti equiparabili).

Due interrogativi si pongono a margine della situazione fin qui rappresentata. Il primo riguarda la tutela del condòmino quando l'amministratore manca, perché non obbligatorio o per mera trascuratezza dell'assemblea e dei singoli che non hanno interessato la volontaria giurisdizione (art. 1129/1° cod. civ.). In tal caso il codice obbliga il "facente funzioni analoghe" soltanto ad affiggere nel luogo dello stabile maggiormente frequentato l'indicazione delle proprie generalità e recapiti, anche telefonici (art. 1129/6° cod. civ.), imponendo così un minimo di trasparenza e reperibilità a tutela dei singoli partecipanti senza riconoscimento, nemmeno implicito, di altri obblighi e funzioni. Un tale soggetto, comunemente definito "amministratore di fatto", e ritenuto dalla tesi prevalente portatore di un mandato tacito dei singoli condòmini, non potrà svolgere tutti quei compiti che sono legati alla formale figura dell'amministratore regolata dalla legge (quindi, ad es., non potrà muovere causa ai "morosi", e non potrà farlo nemmeno un condòmino, ma bisognerà richiedere la nomina di curatore speciale ai sensi dell'art. 65 disp. att. cod. civ.). Tuttavia, dovrà pur sempre tenere un elenco dei partecipanti ed un minimo indispensabile di documentazione contabile. Poiché in quanto mandatario è obbligato a rendere il conto della sua attività (art. 1713 cod. civ.), seppur al di fuori delle formalità previste dalle norme condominiali, non potrà rifiutare ai singoli condòmini l'accesso agli atti riguardanti interessi comuni; ed ogni eventuale divergenza dovrà essere risolta dal giudice con la disciplina ordinaria del mandato.

L'altro dubbio concerne la figura dell'amministratore in "prorogatio", istituto di creazione giurisprudenziale e recepito dalla riforma ma con forti limitazioni (art. 1129/8° cod. civ.). La funzione dell'amministratore è ora circoscritta alle sole attività urgenti (materiali ed amministrative) per evitare pregiudizi agli interessi comuni. Il tenore della legge sembra escludere limiti per gli interessi individuali dei condòmini, che altrimenti sarebbero costretti, nel caso che ci occupa, a ricorrere al giudice ordinario per evitare un pregiudizio (come ad es. nel caso della necessità di avere copia di un documento). Nemmeno si potrebbero obbligare tutti i condominii ad attivare un sito internet che, oltre alle spese ed alle difficoltà per numerose persone di utilizzarlo, comporta anche delle limitazioni soggettive, come s'è visto sopra.

(Giuseppe Màrando, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 3 aprile 2018)



Immobili e condominio: economia, fisco e agevolazioni

■ Per la «tassa piatta» sugli affitti imponibile a quota 13 miliardi

Per il sesto anno di fila, i dati delle Finanze fotografano un record della cedolare secca sugli affitti. Nelle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2017 (anno d'imposta 2016) la "tassa piatta" è stata scelta da poco più di 2 milioni di proprietari di case locate, + 14,9% rispetto all'anno precedente. Quasi identico il tasso di crescita dei canoni tassati con la cedolare, ora arrivati a 12,9 miliardi. (...)

Stretta tra il peso dell'Imu, la crisi del mercato immobiliare e l'aumento della morosità, la maggior parte dei locatori si è aggrappata alla sostitutiva sugli affitti (che, per l'appunto, rimpiazza l'Irpef e le sue addizionali comunale e regionale, oltre a imposta di registro e bollo). Ma dietro l'incremento della "tassa piatta" c'è anche - in parte - l'emersione di canoni in nero.

L'effetto emersione

L'anno scorso, il Rapporto sul contrasto all'evasione fiscale (allegato alla nota di aggiornamento del Def) aveva calcolato in circa un miliardo l'incremento 2011-15 della tax compliance nelle locazioni.

Ora i dati sulle dichiarazioni dei redditi 2017 confermano il trend che vede crescere di più la cedolare nelle regioni del Sud, dove è storicamente più elevato il rischio-evasione, anche se - come prevedibile - l'utilizzo è più alto al Nord, sia un valore assoluto (Lombardia) sia in percentuale sul totale dei contribuenti (Valle d'Aosta).

Solo guardando gli affitti a canone libero, si vede che Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sardegna, Sicilia e Molise hanno tutte un tasso di crescita superiore alla media nazionale. Un dato che - da solo - non costituisce una prova inconfutabile, ma che rappresenta certo un indizio interessante. Su questo aspetto, però, servirebbero analisi ulteriori, perché non tutti i dati sono coerenti. Ad esempio, non pare esserci stato un incremento significativo dei nuovi contratti di locazione registrati alle Entrate: Il Rapporto immobiliare 2017 dell'Omi segna un modesto aumento dello 0,63% tra il 2015 e il 2016.

Gettito a 2,6 miliardi

Tra versamenti con F24 e trattenute in buste paga e pensioni, nelle casse dell'Erario nel 2016 sono finiti 2,3 miliardi di euro. Il monitoraggio delle entrate tributarie, però, permette già di gettare uno sguardo al 2017 e di cogliere un ulteriore aumento degli incassi derivanti dalla cedolare: il preconsuntivo annuale, infatti, sfiora i 2,6 miliardi (+8,8%).

Quest'ultima cifra, letta insieme al numero dei beneficiari, fa pensare che la "tassa piatta" sia stata ormai prescelta da quasi tutti coloro che possono farlo (l'opzione è riservata alle persone fisiche che affittano case a privati, perché le Entrate escludono la locazione a società e imprese, anche se sul punto c'è contenzioso).

D'altra parte, nel primo rapporto «Gli immobili in Italia» (edizione 2011) si diceva che i locatori persone fisiche sono circa 2 milioni. Il dato non è più stato aggiornato, ma confermerebbe una copertura pressoché totale della platea dei potenziali interessati.

Il boom del concordato

La cedolare al 21% sugli affitti liberi ha convinto da subito i proprietari, e ancor oggi pesa per il 73% dei canoni e l'85% dell'imposta. Quella sugli affitti concordati, invece, è decollata con l'abbassamento dell'aliquota al 10%, scattato nel 2014: in quell'anno d'imposta i beneficiari sono raddoppiati (da 165 a 311mila) fino ad arrivare ai 591mila del 2016. In pratica, una moltiplicazione per nove, che probabilmente lieviterà con la proroga al 2019 prevista dall'ultima legge di Bilancio.

Tra le tendenze confermate nelle ultime dichiarazioni dei redditi c'è anche la distribuzione reddituale. Metà dei beneficiari ricadono nella fascia di reddito tra i 20 e i 50mila euro, e lo stesso vale per l'imposta versata. Gli importi crescono con il reddito: i contribuenti che dichiarano più di 75mila euro di imponibile annuo costituiscono il 10% dei beneficiari della cedolare, ma versano il 25% dell'imposta.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 aprile 2018)

■ **Microgenerazione, bonus condizionato**

È operativo da ieri il sito gestito dall'Enea (<http://finanziaria2018.enea.it>) per la trasmissione dei dati relativi agli interventi sul risparmio energetico qualificato, conclusi dal primo gennaio 2018, che possono beneficiare delle detrazioni Irpef e Ires del 50% (ad esempio, per le finestre comprensive di infissi, per le schermature solari o gli impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili), del 65% o, per le parti comuni condominiali, del 70% e del 75 per cento. Sono state pubblicate, poi, le schede tecniche che riassumono tutti gli interventi agevolati e i relativi requisiti tecnici per beneficiare delle detrazioni. Il supporto all'applicazione sarà attivo dal 3 aprile 2018.

Nessuna novità, invece, per la nuova comunicazione telematica all'Enea, introdotta dalla legge di Bilancio 2018, che potrebbe interessare molti degli interventi di recupero del patrimonio edilizio (detrazione al 50%), quelli antisismici speciali (detrazione al 50-70-75-80-85%) e addirittura il bonus mobili e grandi elettrodomestici, detrazione al 50 per cento.

Requisiti tecnici

Le schede dell'Enea dovranno essere riaggornate a breve, con i nuovi requisiti tecnici di risparmio energetico che, in base alla legge di Bilancio 2018, dovevano essere modificati, con uno o più decreti, dal ministro dello Sviluppo economico entro il 2 marzo 2018. «Nelle more dell'emanazione» di questi decreti, quindi, si continuerà ad utilizzare i vecchi requisiti tecnici, indicati nei decreti del ministro dell'Economia del 19 febbraio 2007 e dello Sviluppo economico 11 marzo 2008.

Microgeneratori

Tra le principali novità, sul risparmio energetico qualificato si segnala che dal primo gennaio 2018 e fino alla fine dell'anno, si può detrarre dall'Irpef e dall'Ires il 65% delle spese sostenute (col principio di cassa ovvero, nell'ambito del reddito d'impresa, col criterio di competenza), in «sostituzione di impianti esistenti», per «l'acquisto e la posa in opera di microgeneratori» (ad esempio, impianto assorbe gas, gasolio o bio-combustibile e fornisce acqua calda), fino a un «valore massimo della detrazione di 100mila euro» (spesa massima agevolata di 153.846,15 euro), a patto che gli interventi consentano «un risparmio di energia primaria (Pes), come definito all'allegato III del decreto del ministro dello Sviluppo economico 4 agosto 2011» pari «almeno al 20 per cento».

In base alle schede riepilogative dell'Enea, «tutta l'energia termica prodotta deve essere utilizzata per soddisfare la richiesta termica per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria». Inoltre, per gli «impianti di potenza termica utile complessiva» maggiore a 100 kW, il sistema di distribuzione deve essere «messo a punto ed equilibrato in relazione alle portate». Infine, la «connessione alla rete elettrica e l'esercizio degli impianti di micro-cogenerazione» deve fare «riferimento al decreto del ministro dello Sviluppo economico 16 marzo 2017».

Cessione del credito

In tutte le schede riassuntive dell'Enea viene ricordato che, dal primo gennaio 2018, non solo per i lavori sulle parti comuni, ma anche su quelli effettuati sulle singole unità immobiliari, «in luogo delle detrazioni, i beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito» a terzi. Poi, si dice che per «maggiori approfondimenti, si rimanda al provvedimento dell'agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017». Questa disposizione, però, tratta solo dei lavori

sulle parti comuni. Si auspica, quindi, che venga emanato un provvedimento attuativo che disciplini le modalità di cessione dei crediti generati dalle detrazioni Irpef e Ires per gli interventi ecologici sulle singole unità immobiliari.

(Luca De Stefani, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 31 marzo 2018)

■ **Aree cedute da parenti: rivendite nel mirino**

Simulazione, interposizione reale e fittizia, evasione, elusione, abuso, risparmio d'imposta. Raramente un'unica fattispecie giuridica ha richiamato tanti concetti a volte differenti tra loro, con l'effetto di rendere non univoco l'esito del contenzioso anche presso la stessa Cassazione. Si tratta della donazione a familiari di immobili – generalmente aree edificabili – che vengono poi ceduti a terzi, ottenendo così una totale (o, comunque elevatissima) detassazione della plusvalenza latente ai fini Irpef, grazie al combinato effetto della non imposizione del primo atto (gratuito) e della favorevole modalità di determinazione dell'imponibile nel secondo atto (a titolo oneroso). Vediamo le norme interessate.

In base all'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir (Dpr 917/1986) sono imponibili come redditi diversi «in ogni caso» le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Diversamente, i terreni agricoli determinano plusvalenza imponibile se ceduti entro i cinque anni dall'acquisto, con esclusione di quelli ricevuti in successione.

Se la provenienza del terreno è a titolo di donazione, l'Irpef sulla plusvalenza scatta se la cessione entro i cinque anni avviene dall'acquisto operato dal donante (questa disposizione, secondo parte della dottrina, non è applicabile alle aree edificabili, come si ricava anche dalla circolare 28/E/2006).

In base al successivo articolo 68, comma 2, per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione il costo è quello dichiarato a tali fini, o in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente. Per cui la vendita di un'area edificabile a un corrispettivo pari al valore attribuito in sede di precedente donazione azzerava la plusvalenza. In caso di terreno agricolo, la combinazione si presenta conveniente solo laddove tra l'acquisto del donante e la successiva cessione da parte del donatario siano trascorsi meno di cinque anni.

L'Agenzia ha sempre cercato di opporsi a questo schema, talvolta ipotizzando l'interposizione fittizia, altre volte ravvisando un percorso elusivo.

L'articolo 37, comma 3, del Dpr 600/1973 stabilisce che sono imputati al contribuente i redditi di cui appaiono titolari altri soggetti quando sia dimostrato, anche sulla base di presunzioni gravi, precise e concordanti, che egli ne è l'effettivo possessore per interposta persona. L'abuso del diritto (a cui è stata ricondotta l'elusione) è oggi disciplinato dall'articolo 10-bis della legge 212/2000, che, in sintesi, prevede l'inopponibilità al Fisco di una o più operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme, realizzano vantaggi fiscali indebiti.

Mentre l'interposizione, così come la simulazione, rappresenta un fenomeno evasivo, l'abuso non costituisce una violazione del diritto positivo, ma un suo utilizzo distorto, volto ad ottenere vantaggi disapprovati dal sistema, come può accadere con l'interposizione reale.

In merito all'interposizione, la Cassazione sembra, in diverse pronunce, soppesare gli elementi presuntivi indicati dall'ufficio nell'atto di accertamento e, in quanto tali, sottoposti dal giudice al proprio vaglio critico. Oltre al tempo (generalmente breve) trascorso tra donazione e cessione, acquisiscono rilevanza fattori quali:

-il versamento di acconti al donante;

-la partecipazione di questi alle trattative per la cessione;

-la destinazione finale delle somme (che, nel caso della permuta, si concretizzano in un ulteriore immobile).

Esaminando le sentenze di legittimità emergono discrasie sull'onere probatorio addossato, a seconda dei casi, alla parte (contribuente o Agenzia)che viene poi indicata come soccombente. In proposito si ritiene che se il contenzioso si basa sull'interposizione fittizia, spetta all'Agenzia, secondo i principi generali, allegare quanto sta alla base dell'avviso di accertamento, con possibilità, come di consueto, di ricorrere a presunzioni purché gravi, precise e concordanti. In tema di abuso del diritto (ad esempio, la sentenza Cassazione 29190/2017), invece, come richiesto dal legislatore:

-l'amministrazione ha l'onere di dimostrare la sussistenza della condotta abusiva, ossia, come anche di recente sostenuto dalla stessa Agenzia (risoluzioni 97/E e 98/E del 2017), il congiunto verificarsi di tre presupposti:

la realizzazione di un vantaggio fiscale indebito;

l'assenza di «sostanza economica» dell'operazione;

l'essenzialità del conseguimento di un vantaggio fiscale.

il contribuente, dal canto suo, ha l'onere di dimostrare l'esistenza delle ragioni extrafiscali, non marginali, che giustificano l'operazione.

(Giorgio Gavelli, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 26 marzo 2018)

Rassegna di normativa

(G.U. 5 aprile 2018, n. 79)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un terreno in agro sito nel comune di Bojano. (G.U. 13 marzo 2018, n. 60)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Rapone, nell'ambito del progetto n. 39/60/6069 «strada di collegamento tra l'abitato di Muro Lucano con la S.S. Ofantina e l'abitato di Rapone».

(G.U. 13 marzo 2018, n. 60)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6062 «strada di collegamento dell'Area industriale di Baragiano con l'abitato di Muro Lucano».

(G.U. 13 marzo 2018, n. 60)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Calitri, nell'ambito del progetto n. 39/40/6006 «Opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Calitri».

(G.U. 13 marzo 2018, n. 60)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 3° lotto 1° stralcio.

(G.U. 13 marzo 2018, n. 60)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di beni demaniali siti nel Comune di Castiglione della Pescaia (G.U. 14 marzo 2018, n. 61)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di bene demaniale sito nel Comune di Agro di Foggia (G.U. 14 marzo 2018, n. 61)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di beni demaniali siti nel Comune di S. Donà di Piave (G.U. 14 marzo 2018, n. 61)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di gennaio 2018, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).

(G.U. 15 marzo 2018, n. 62)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di gennaio 2018, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (18A01803) (G.U. 15 marzo 2018, n. 62)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un fosso canale nel comune di Fermo
(G.U. 17 marzo 2018, n. 64)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA
COMUNICATO**

Comunicato di rettifica relativo al decreto 21 dicembre 2017, recante individuazione degli enti beneficiari delle risorse relative al fondo di cui all'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, per interventi di messa in sicurezza e di adeguamento sismico degli edifici scolastici. (Decreto n. 1007).
(G.U. 21 marzo 2018, n. 67)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, dell'immobile demaniale denominato «Ex Deposito Munizioni di Poscolle», sito nel Comune di Tarvisio.
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, dell'immobile demaniale denominato «Ex Polveriera Ponte Ronca», sito nei comuni di Anzola dell'Emilia, Zola Predosa e Valsamoggia.
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di un terreno demaniale sito nel Comune di Ronca
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, dei reliquati dell'ex strada militare, siti nel Comune di Tarvisio
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
COMUNICATO**

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di febbraio 2018, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).
(G.U. 30 marzo 2018, n. 75)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex diramazione della Valle dei Salvaroli sito nel Comune di Brenzone sul Garda.
(G.U. 31 marzo 2018, n. 76)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 3 gennaio 2018**

Programmazione nazionale in materia di edilizia scolastica per il triennio 2018-2020.
(G.U. 4 aprile 2018, n. 78)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Tribunale di Roma - Sentenza 13 marzo 2018, n. 5393

Le spese ordinarie vanno imputate al precedente proprietario sin alla data di vendita dell'immobile

L'acquirente di una unità immobiliare in condominio risponde solo delle spese condominiali sorte in epoca successiva all'acquisto e ha diritto di rivalersi nei confronti del vecchio proprietario per i debiti accumulati in epoca precedente.

Lo ha ribadito il Tribunale di Roma che, con sentenza n. 5393 del 13 marzo 2018, torna ad affrontare il tema della suddivisione delle spese tra nuovo e vecchio condomino.

Nel caso di specie, il proprietario di un appartamento in condominio citava in giudizio il Condominio per ottenere l'annullamento e/o la rettifica dei bilanci approvati in assemblea, chiedendo che gli fossero imputate solo le spese successive alla data di acquisto dell'immobile, con espressa esclusione degli oneri relativi al periodo precedente, a carico del precedente proprietario.

In effetti, nei bilanci e nei riepiloghi approvati dall'assemblea erano state imputate all'attore spese di gestione condominiale e riscaldamento relative a periodi nei quali lo stesso non era proprietario, antecedenti all'acquisto dell'immobile da parte dello stesso, avvenuta in data 26/05/2011.

Il Tribunale ha dunque accolto la domanda, applicando i principi più volte sanciti dalla Cassazione.

Le spese precedenti alla data di acquisto devono essere imputate al precedente proprietario. Infatti, il singolo condomino non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile, se egli non era condomino (cioè proprietario) nel momento in cui è insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, e cioè alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori (Cassazione, ordinanza 26 gennaio 2018, n. 1847).

Nel caso preso in esame, peraltro, le spese non si riferiscono a lavori straordinari ma di gestione ordinaria e riscaldamento che, a maggior ragione, devono essere imputate al precedente proprietario sino alla data della vendita dell'immobile.

Il giudice sottolinea che l'acquirente di una unità immobiliare, inserita in un condomino risponde solamente delle spese condominiali sorte in epoca successiva all'acquisto, e ha diritto di rivalersi nei confronti del vecchio proprietario per i debiti accumulati in epoca precedente. In

questo caso, infatti, vale il principio generale della personalità delle obbligazioni, e non quello dell'ambulatorietà passiva, come di norma nell'art. 63 citato.

“L'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse, e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini è il frutto di una semplice operazione aritmetica” (Cassazione n. 15288/2005).

Da qui le conclusioni del Tribunale di Roma. Vanno attribuite direttamente all'acquirente le spese successive al 26/05/2011, mentre le spese precedenti devono imputarsi al precedente proprietario, pur restando l'acquirente responsabile in solido con il precedente proprietario – dante causa – per i contributi da questi dovuti al condominio per un periodo circoscritto al biennio precedente, con possibilità di rivalsa nei confronti del vecchio proprietario.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 26 marzo 2018)

■ Corte di Cassazione – Sezione II Civile - Sentenza 19 marzo 2018, n. 6769

Regolamento di condominio, cambio di destinazione d'uso, mancata trascrizione e giustizia della decisione

La questione relativa alla mancata trascrizione di una clausola del regolamento di condominio, contenente limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, ed alla conseguente inopponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti, non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto, sicché il suo rilievo non è subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata, ma rimane ammissibile indipendentemente dalla maturazione delle preclusioni assertive o istruttorie. Tale il principio di diritto espressamente enunciato dal giudice di legittimità in una recente pronuncia (cfr., Cass. civ., Sez. II, sentenza 19 marzo 2018, n. 6769, Pres. Manna, Rel. Scarpa).

Il caso di specie. Accogliendo il ricorso proposto nei confronti di un Condominio da due società personali, una s.a.s., in veste di proprietaria-condomina e una s.n.c., in veste di comodataria, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata la quale, nel quadro di una controversia insorta dal seguito del cambio di destinazione da abitazione ad albergo impresso dalle ricorrenti all'appartamento facente parte del fabbricato condominiale, utilizzato, in violazione di un espresso divieto contenuto nel regolamento, per attività di affittacamere, aveva condiviso la tardività, già ritenuta dal giudice di prime cure, dell'eccezione di inopponibilità del predetto regolamento in quanto atto non trascritto, qualificando tale eccezione non come mera difesa, bensì quale eccezione in senso stretto, intempestivamente pertanto sollevata dalle originarie convenute soltanto nella memoria di replica conclusionale.

La Corte di legittimità, in via preliminare, conferma l'orientamento interpretativo il quale riconduce, alla categoria delle servitù atipiche, la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino.

Ne consegue, specifica la sentenza in esame in conformità a recenti arresti, che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quello dell'atto di acquisto – in forza dell'art. 17, comma 3, della legge n. 52 del 1985 – delle specifiche clausole limitative, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2 e 2665 cod. civ., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale. Se da un lato, osserva la Corte, non è atto soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 cod. civ., il regolamento di condominio in sé, quanto le eventuali convenzioni costitutive di servitù che siano documentalmente inserite nel testo di esso, dall'altro, ove si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore-venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di

un'unità immobiliare ivi compresa e del vincolo reale reciproco, si determina l'opponibilità di quelle servitù, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari, ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. All'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato e dovrà eseguirsi ulteriore trascrizione per le servitù che man mano vengono ad esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune. In assenza di trascrizione, specifica la Corte, la disposizioni del regolamento che stabiliscono i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono altrimenti soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto di acquisto. In mancanza, cioè, della certezza legale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, occorre verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, mediante la precisa indicazione dello "ius in re aliena" gravante sull'immobile oggetto del contratto.

Tanto premesso, la Corte affronta la specifica questione processuale concernente l'inopponibilità delle servitù reciproche che, pur contenute nel regolamento di condominio, non siano indicate in apposite nota di trascrizione. A giudizio del Supremo Collegio, la decisione gravata è censurabile laddove ha ritenuto tardiva quale "eccezione in senso stretto" quella sollevata dalle ricorrenti. Infatti, nel nostro sistema processuale, osserva la Cassazione in adesione a numerosi precedenti, le eccezioni in senso stretto, ovvero quelle rilevabili soltanto ad istanza di parte, si identificano o in quelle per le quali la legge espressamente riserva il potere di rilevazione alla parte o in quelle in cui il fatto integratore dell'eccezione corrisponde all'esercizio di un diritto potestativo azionabile in giudizio da parte del titolare e, quindi, suppone il tramite di una manifestazione di volontà della parte per svolgere l'efficacia modificativa, impeditiva od estintiva di un rapporto giuridico. Dando il giusto rilievo alla distinzione tra eccezioni in senso stretto ed eccezioni in senso lato in ordine alle regole di allegazione e prova, la Corte ribadisce che il rilievo d'ufficio delle eccezioni in senso lato non è subordinato alla specifica e tempestiva allegazione della parte ed è ammissibile anche in appello, dovendosi ritenere sufficiente che i fatti risultino documentati ex actis, in quanto il regime delle eccezioni si pone in funzione del valore primario del processo, costituito dalla giustizia della decisione, valore che resterebbe svisato ove anche le questioni rilevabili d'ufficio fossero subordinate ai limiti preclusivi di allegazione e prova previsti per le eccezioni in senso stretto.

Tali considerazioni, precisa la Corte, inducono ad affermare che il potere-dovere del rilievo d'ufficio delle eccezioni in senso lato non può dirsi subordinato alla posizione difensiva assunta dal convenuto rispetto alla domanda, ovvero alla verifica della proposizione, ad opera della parte legittimata a contraddire, di contestazioni specifiche, rimanendo altrimenti vanificata, pur in difetto di un esclusivo diritto potestativo dei contendenti in ordine alla definizione del tema della lite, la finalità primaria del processo costituita dalla giustizia della decisione. In ragione dell'evoluzione del nuovo quadro giurisprudenziale, conclude il giudice di legittimità prima di enunciare il principio di diritto, non vi è più ragione di ritenere, come pur sostenuto in dottrina, il difetto di trascrizione di un atto – nel caso di specie, il regolamento di condominio – quale fatto impeditivo dell'opponibilità di esso, affidato, in quanto tale, unicamente all'espressa e tempestiva eccezione della parte interessata.

(Federico Ciaccafava, II Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 marzo 2018)



Immobili: edilizia

■ Corte Costituzionale – Sentenza 5 aprile 2018, n. 68

Meno poteri alle Regioni su lavori interni e cambi d'uso

La Corte costituzionale frena le autonomie regionali in materia urbanistica, intervenendo nei confronti della Regione Umbria (sentenza 68/2018). Ne esce un regime più rigido su lavori interni e cambi di destinazione.

La sentenza riguarda la legge ombra 1/2015, ma i principi si possono estendere ad altre Regioni. In dettaglio, la legge regionale consentiva manutenzioni, restauro, risanamenti e ristrutturazioni, senza piani attuativi, con la modifica della destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni risultassero compatibili con lo strumento urbanistico generale. Questo contrasta con la normativa statale di principio (Dpr 380/2001), che limita al 25% la possibilità di mutare la destinazione d'uso ed inoltre esige una convenzione su prezzi di vendita e canoni di locazione: ciò è stato ritenuto illegittimo, perché in contrasto con la norma di principio statale.

Con altra norma regionale, si consentivano come attività libera, senza titolo, le opere interne alle unità immobiliari. Anche questo, secondo la Corte, contrasta con il Dpr 380/2001, che per tali lavori esige una comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila). Comunicazione che quindi torna necessaria anche per l'apertura di porte e lo spostamento di pareti interne. Nella normativa statale, la Scia è sostituita dalla Cila, sicché lo Stato pretende almeno tale tipo di richiesta, ritenendo eccessivo il regime umbro di edilizia libera. Una norma della Regione semplificava i mutamenti di destinazione d'uso, identificando tipologie, titoli abilitativi e sanzioni. Questo contrasta con principi statali sulle categorie di intervento: il legislatore regionale avrebbe solo potuto esemplificare gli interventi edilizi definiti dallo Stato nel 380/2001. In conseguenza, mentre la legislazione statale, liberalizzando, cataloga il mutamento rilevante della destinazione d'uso, anche senza opere, attraverso cinque categorie (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale), la Regione non può individuare solo tre categorie. La semplificazione adottata è apparsa eccessiva alla Corte.

Ancor più rigido è l'intervento sulle norme che consentivano alla Giunta regionale di sottrarre tipologie di interventi all'applicazione della normativa antisismica ed alla relativa autorizzazione. La materia è infatti sottoposta al principio della vigilanza statale. Infine, la Corte ha eliminato un'ipotesi di condono edilizio straordinario, relativo alle costruzioni ante 2001: non è possibile alcun condono, perché rimane la sola possibilità di considerare legittime le costruzioni che abbiano «doppia conformità». In sintesi, la sentenza restituisce al 380/2001 la più ampia autorità.

(Guglielmo Saporito, Il Sole24ORE – Estratto da “Norme e Tributi”, 6 aprile 2018)



Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Corte di Cassazione - Sentenza 30 marzo 2018, n. 7933

Affitto maggiorato con patto a parte, la nullità non si rileva d'ufficio

L'articolo 13 comma 1 della Legge 431 del 1998 stabilisce che “È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato”.

Il quadro della disciplina è completato dalla sentenza numero 18213 del 17 settembre 2015 con la quale la Corte di Cassazione ha deliberato che la predetta norma “sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente”.

La questione di merito principia, invece, con la proposizione di un'azione giudiziale da parte di un conduttore con la quale domandava al giudice di accertare la nullità di un accordo dissimulato con il quale i proprietari dell'immobile locato avevano determinato un canone superiore a quello riportato nel contratto registrato.

All'esito del giudizio il giudice condannava i locatori alla refusione delle somme pagate in eccesso dal conduttore, riconoscendo tuttavia come fosse inutilizzabile nel giudizio il contratto dissimulato in quanto prodotto in copia fotostatica prontamente disconosciuta dall'attore.

I proprietari, data la soccombenza, decidevano di impugnare la sentenza in Appello.

In modo non dissimile rispetto al primo giudice la Corte d'Appello condannava i proprietari, stabilendo la nullità dei patti aggiunti ai sensi del combinato disposto dell'articolo 13 della Legge 431 del 1998 e la sentenza Cassazione numero 18213 del 2015 citata in precedenza.

Vista la duplice soccombenza i proprietari agivano in sede di Cassazione per ottenere la riforma della sentenza di Appello.

A tal fine essi proponevano un ricorso articolato in svariati motivi di diritto lamentando, tra le altre cose, la nullità della decisione d'appello per avere rilevato d'ufficio la nullità del contratto di locazione dissimulato, omettendo di sottoporre la questione al preventivo vaglio delle parti costituite e nel rispetto del contraddittorio.

Altro motivo di doglianza era la circostanza della violazione dei principi in tema di "overruling processuale", ribaditi tra l'altro dalla sentenza Cassazione numero 15144 del 2011, per avere la Corte d'Appello "dichiarato d'ufficio e con efficacia retroattiva la nullità del contratto di locazione aderendo al sopravvenuto principio innovativo sancito da Cass. Sez. U. n. 18213 del 2015" e lamentando un omesso rilievo degli effetti dell'acquiescenza espressa dall'appellato mediante l'omissione della riproposizione della questione della nullità in grado d'appello.

La Cassazione, con la sentenza numero 7933 del 30 marzo 2018, accoglieva il ricorso proposto dai proprietari.

In particolare secondo la Suprema Corte il Giudice d'Appello aveva errato nella sua decisione nel valutare d'ufficio la questione della nullità del contratto dissimulato.

Tale questione, difatti, era oggetto della domanda principale in primo grado, ma non era mai stata sollevata dal conduttore a seguito dell'appello della decisione da parte dei proprietari.

Valutava, quindi, il giudice nomofilattico come su tale questione si fosse verificata l'acquiescenza da parte del conduttore ai sensi e per gli effetti dell'articolo 346 del Codice di Procedura Civile.

Tale norma afferma che «le domande e le eccezioni non accolte nella sentenza di primo grado, che non sono espressamente riproposte in appello, si intendono rinunciate».

Secondo la Cassazione la questione relativa alla nullità del contratto dissimulato pur non richiedendo la proposizione di un appello incidentale, avrebbe comunque dovuto essere sollevata dall'appellato nel primo atto difensivo del giudizio.

Concludeva la Corte che «non avendo dunque l'appellato riproposto la relativa eccezione ai sensi dell'art. 346 cod. proc. Civ., sulla non nullità del patto deve considerarsi determinato un giudicato interno che ostava al nuovo esame della questione».

In esito a tale ragionamento la Cassazione accoglieva il ricorso proposto, cassava la sentenza di Appello e rinviava il giudizio al giudice competente per una nuova valutazione sul merito. **(Edoardo Valentino, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 aprile 2018)**

■ Tribunale di Roma - Sentenza 2 gennaio 2018, n. 6

Chi non trasmette il rogito rischia il decreto ingiuntivo per le spese condominiali

Nell'aprile del 2014 il Tribunale di Roma emetteva decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, a carico di tre condomini ingiungendoli di pagare- a titolo di oneri condominiali - la somma di € 25.727,56.

I condomini proponevano opposizione sostenendo che nessuno di loro fosse titolare della proprietà dell'immobile al quale si riferivano gli oneri condominiali.

Il Condominio opposto, nel costituirsi in giudizio, contestava l'opposizione e ne richiedeva il rigetto.

Decidendo la fattispecie, il Tribunale di Roma, con sentenza n. 6 del 2 gennaio 2018 ha rilevato che i condomini non avevano dimostrato di aver comunicato all'amministratore del Condominio l'intervenuta cessione dell'appartamento.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 63 disp. att. c.c. (introdotto dalla Legge n. 220/2012) «chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».

Si prevede dunque a carico del venditore l'adempimento di un onere puramente "burocratico", in assenza del quale egli rimane obbligato al pagamento dei contributi sorti successivamente al verificarsi del trasferimento del diritto di proprietà.

Vige la solidarietà tra venditore e acquirente per le quote condominiali relative all'anno precedente ed a quello del corso del quale è avvenuta la compravendita.

Resta solidamente obbligato con l'avente causa e non verso l'avente causa.

Tale obbligo sussiste fino alla comunicazione all'amministratore della copia autentica dell'atto che determina il trasferimento del diritto.

D'altra parte, ai sensi dell'art. 1130 n. 6 c.c., i condòmini sono tenuti a collaborare con il legale rappresentante per la regolare tenuta dell'anagrafe condominiale.

Com'è noto la solidarietà nelle obbligazioni fa sì che il creditore possa agire indifferentemente contro uno dei debitori, salvo azione di regresso dell'esecutato verso gli altri.

La giurisprudenza che ha riguardato l'azione per decreto ingiuntivo contro il condomino moroso ha sempre affermato che tale azione dev'essere portata sempre e solamente contro il titolare di diritti reali. Non è concessa tale azione:

- a) contro chi appare condomino, ma non è (il così detto condomino apparente, es. la moglie che si comporta come proprietaria, ma tale è il marito, su tutte Cass. SS.UU. n. 5035/02);
- b) contro il precedente proprietario, stante la sua perdita della qualità di condomino che non consente l'accesso all'azione in esame.

Un'ipotesi particolare ed ulteriore di non applicazione del principio dell'apparenza in ambito condominiale.

Eppure, come valutare questa solidarietà? Come la possibilità di agire, ma non ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. c.c. anche contro il precedente proprietario che si sa non essere più tale in ragione di proprie ricerche eseguite dall'amministratore.

O forse, più coerentemente con quanto disposto dall'impianto normativo complessivamente considerato, bisogna concludere che la legge n. 220 del 2012 ha fatto sì che sia pur solo in specifici casi (quello in esame) il principio dell'apparenza trovi applicazione anche in ambito condominiale?

È nulla (e non semplicemente annullabile) la delibera che attribuisce esclusivamente all'acquirente le spese maturate negli anni precedenti l'acquisto dell'unità immobiliare in condominio e nell'anno in corso, per il quale è prevista la solidarietà tra alienante ed acquirente. Questo il principio sancito dalla sentenza del Tribunale di Roma n. 2265 del 7 febbraio 2017.

Il nuovo acquirente condomino fin dal momento dell'acquisto risponderà dell'obbligazione di pagamento condominiale, che è classificata dalla giurisprudenza come obligatio propter rem

(Cass. 12 novembre 1997 n.11152), cioè che riguarda l'immobile, poiché discendente dalla titolarità del diritto reale sull'immobile (Cass. 21 febbraio 1995 n.1890) e per questo il condomino non può sottrarsi all'obbligo di tale pagamento (Cass. 2 luglio 2001 n.8924).

Ciò posto, nel rapporto tra venditore e acquirente non è sempre facile per l'amministratore specificare con esattezza al nuovo ed al vecchio proprietario l'entità delle spese condominiali fino al momento del trasferimento di proprietà, soprattutto nel caso in cui le stesse spese siano state deliberate ma restano ancora da eseguire.

«...in materia di condominio, laddove si perfezioni il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, non può essere emesso nei confronti dell'alienante, il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali. Conseguenza, questa della cessata qualità di condomino. Ne consegue che l'obbligo di pagamento dei contributi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, con la conseguente legittimità dell'emissione del provvedimento monitorio nei confronti del nuovo acquirente, divenuto, invece, l'effettivo condomino. Colui che subentra nel condominio può soltanto rivalersi nei confronti del suo dante causa» (Cass. 12841/2012).

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 22 marzo 2018)



Immobili e Fisco

■ Corte di Cassazione – Sentenza 4 aprile 2018, n. 8249

Nelle compravendite la stima dell'Ute non è sempre decisiva

Il giudice deve giustificare i motivi che lo hanno indotto a ignorare le puntuali contestazioni del contribuente in merito a una stima dell'immobile redatta dall'Ufficio tecnico erariale (Ute), non potendosi limitare a condividere l'operato dell'ufficio.

A fornire questa importante precisazione è la Corte di cassazione con la sentenza 8249 depositata ieri. L'agenzia delle Entrate, nel caso in esame, notificava un avviso di rettifica e liquidazione per imposta di registro, accertando un maggior corrispettivo sulla base di una perizia di stima redatta dall'Ute. Il provvedimento veniva impugnato dinanzi al giudice tributario eccependo, in estrema sintesi, un vizio di motivazione.

Il collegio di primo grado confermava parzialmente la rettifica nella misura del 50%, mentre il giudizio di appello confermava integralmente la rettifica. La contribuente ricorreva così in Cassazione lamentando che la Ctr non aveva valutato le prove contrarie prodotte rispetto alla predetta stima Ute. La Corte, accogliendo l'eccezione difensiva, ha innanzitutto rilevato che la decisione di appello si fondava sull'accertamento dell'ufficio basato sul criterio comparativo di più valutazioni eseguite dall'Ute. Effettivamente, nella motivazione della sentenza, non emergeva alcuna osservazione sulle ragioni contrarie addotte dalla contribuente, palesando che il collegio di merito avesse ignorato tali elementi.

La Cassazione ha così precisato che, nell'ipotesi in cui siano state mosse critiche puntuali e dettagliate alla valutazione della stima Ute, il giudice che intende disattenderle ha l'obbligo di indicare nella motivazione della sentenza le ragioni di questa scelta. Non è sufficiente, infatti, che si limiti a richiamare acriticamente le conclusioni dell'ufficio, poiché nella motivazione deve dimostrare di aver verificato se tale stima fosse idonea a superare le contestazioni dell'interessato. La stima Ute, infatti, sotto un profilo processuale è un semplice atto di parte che può pure fondare la pretesa, ma deve essere valutato dal giudice al pari delle altre prove. Nella specie, la Ctr non aveva adeguatamente esplicitato il percorso logico-giuridico per il quale le contestazioni della contribuente relativamente alla perizia fossero da disattendere.

La decisione appare particolarmente interessante poiché spesso le stime Ute sono generiche, ossia, pur se riferite al bene oggetto di rettifica, sono svolte a tavolino, solo su base

comparativa, senza alcun sopralluogo e non considerano particolari che, invece, gli interessati, direttamente o attraverso perizie di tecnici all'uopo incaricati, riescono meglio a spiegare. La Cassazione, quindi, pare richiamare l'attenzione dei giudici a queste realtà, imponendo loro di riscontrare più attentamente tali criticità.

(Laura Ambrosi, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Norme e tributi”, 5 aprile 2018)

Approfondimenti

PROFESSIONE

Mediazione immobiliare e clausola salvo buon fine dell'affare

Giuseppe Bordoli, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare, Edizione del 15 aprile 2018, n. 1042 pag. 608-612

Il compenso al mediatore spetta per il solo fatto della prestazione dell'opera intermediatrice volta alla conclusione dell'affare, quindi in dipendenza del raggiunto accordo fra i contraenti circa la costituzione di un rapporto giuridico per effetto del suo intervento. Le vicende successive alla conclusione dell'affare, relative al detto rapporto e allo stesso negozio posto in essere, non hanno di regola incidenza sul diritto alla provvigione. Le parti, nella libera esplicazione della loro autonomia negoziale, possono derogare alla disciplina legale e stabilire che il pagamento della provvigione sia subordinato al buon fine dell'affare. Tuttavia, essendo la buona fede una clausola generale sempre applicabile indipendentemente dalla volontà delle parti, essa può modificare o integrare le clausole contrattuali liberamente determinate e disapplicare quella che eventualmente renda elusivo il comportamento di una di esse.

Il primo comma dell'art. 1755 cod. civ. dispone che il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se, per effetto del suo intervento, viene concluso un affare determinato, la cui nozione, in assenza di qualsiasi indicazione legislativa, è importante precisare e circoscrivere nella sua esatta portata.

A tale proposito occorre rilevare che, ai fini dell'applicazione della norma citata, il termine “affare” è riferibile non solo ai contratti propriamente detti, ma anche a ogni operazione generatrice di obbligazioni e cioè a ogni rapporto giuridico che rivesta carattere vincolante e che riceva tutela dall'ordinamento giuridico, il quale ne assicuri l'adempimento.

La coincidenza quindi tra affare e contratto deve ritenersi solo normale e non essenziale.

In ogni caso, l'affare deve consistere in un atto di volontà giuridicamente efficace a vincolare le parti - in altre parole un accordo tra (almeno) due soggetti - idoneo ad abilitare ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione del contratto o, in difetto, per il risarcimento del danno.

Per quanto sopra, è pacifico che la stipulazione di un contratto preliminare sia sufficiente a fare sorgere il diritto del mediatore alla provvigione, restando ininfluyente la circostanza che al preliminare non segua poi la stipula del negozio definitivo.

Tuttavia è consentito alle parti prevedere che il cliente debba corrispondere all'agenzia la prevista provvigione indipendentemente dalla conclusione dell'affare e quindi anche ove le parti non siano addivenute alla stipula del preliminare e ciò per effetto della semplice acquisizione, da parte del mediatore, di un'offerta omogenea a quella indicatagli dal proprio cliente.

Del resto, se è vero che normalmente un contratto preliminare di compravendita deve considerarsi atto conclusivo dell'affare, si deve pure considerare che le parti del rapporto di mediazione possono sempre derogare alla disciplina legale attribuendo il diritto alla provvigione al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita.

Tale clausola però deve essere chiara ed esplicita e sempre interpretata, sulla base dei principi indicati in materia di mediazione, alla luce del canone generale di buona fede, che diventa sempre più pregnante e decisivo nella soluzione delle controversie, specie in tema di pagamento del compenso al mediatore.

L'importanza del principio di buona fede nella mediazione immobiliare

Il concetto di buona fede, nella sua dimensione soggettiva, consiste nella convinzione di agire in conformità al diritto e può comportare, a seconda dei casi, la conservazione degli effetti giuridici nei quali il soggetto aveva confidato o l'esclusione della responsabilità o di effetti negativi per il medesimo soggetto.

Si deve tenere conto però che l'art. 1375 cod. civ. stabilisce che il contratto deve essere eseguito secondo buona fede.

Detta norma non può che servire da parametro generale per l'analisi del comportamento dei contraenti in tutti quei casi in cui si manifestano realtà non previste dalla legge, la quale, per quanto dettagliata possa essere, non sarà mai in grado di prendere in considerazione e disciplinare tutte le possibili vicende che si possono realizzare nel mondo economico.

Il legislatore ha quindi stabilito un generale principio che si sostanzia nel dovere delle parti di realizzare l'interesse dell'altra o di evitare di arrecarle un danno.

Si tratta della buona fede oggettiva, consistente in una regola di condotta che impone al mediatore e ai suoi clienti un obbligo di reciproca lealtà di condotta in tutte le fasi del rapporto contrattuale, a partire dal procedimento di formazione del contratto sino alla sua esecuzione.

In particolare, la giurisprudenza più recente, al riguardo, ha affermato che la violazione dell'obbligo di buona fede oggettiva o di correttezza esprime un generale principio di solidarietà sociale, che, in ambito contrattuale, implica un obbligo di reciproca lealtà di condotta che deve presiedere sia all'esecuzione del contratto, sia alla sua formazione e interpretazione, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da norme di legge (Cass., Sez. Unite, sent. 15 novembre 2007 n. 23726).

La buona fede oggettiva, in sostanza, serve a mantenere il rapporto giuridico nei binari dell'equilibrio e della proporzione.

Ne consegue che tale principio deve presiedere all'esecuzione del contratto di mediazione, così come alla sua formazione e alla sua interpretazione e, in definitiva, accompagnarlo in ogni sua fase.

In altre parole, la prima conseguenza operativa della nozione di correttezza è il dovere di ciascuna delle parti del rapporto di mediazione di tutelare l'utilità e gli interessi dell'altro, nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori.

Ma il criterio della buona fede costituisce pure strumento, per il giudice, atto a controllare, anche in senso modificativo o integrativo, il contratto di mediazione, in funzione di garanzia del giusto equilibrio degli opposti interessi.

D'altra parte, la stessa Corte di legittimità precisa che il contenuto della regola in questione deve in ogni caso essere adattato al caso concreto; ciò in quanto essa ha la funzione di integrare, di volta in volta, il contenuto dell'obbligazione del debitore, costituendo un limite all'esercizio delle corrispondenti pretese (Cass., sent. 10 novembre 2010, n. 22819).

Buona fede e buon esito dell'affare

La Cassazione ha esaminato una vicenda che si è sviluppata a causa dell'ambiguità di una clausola (inserita nel modulo d'incarico a un agente immobiliare) che sembrava negare il diritto alla provvigione in mancanza di buon esito dell'affare.

Nel caso di specie, il titolare di un'agenzia immobiliare ricorreva contro la sentenza con la quale la Corte d'Appello gli aveva negato il pagamento della provvigione dovuta per l'attività di mediazione svolta.

Per la Corte d'Appello, che riformava la decisione pronunciata dal Tribunale, la clausola inserita nel contratto di mediazione («resta inteso che il compenso sopra indicato non sarà dovuto in caso di mancata vendita») configurava una condizione sospensiva, che subordinava la sussistenza del diritto al compenso del mediatore al positivo esito della complessiva operazione di compravendita.

E poiché, nel caso di specie, le parti, dopo il preliminare, non avevano stipulato il rogito definitivo, tale condizione non si era verificata; di conseguenza i giudici di secondo grado negavano il compenso all'intermediario.

Secondo la Suprema Corte – che ha cassato la sentenza impugnata e rinviato la causa ad altra sezione della Corte d'Appello - l'interpretazione accolta dai giudici di secondo grado è in evidente contrasto con i principi di buona fede e correttezza, regole ormai facenti parte dell'ordinamento giuridico.

In altre parole, secondo la Cassazione, l'interpretazione dell'ambigua pattuizione contenuta nell'incarico di mediazione fornita dal giudice di merito si pone in contrasto con i principi sopra espressi, consentendo che comportamenti elusivi, posti in essere dalle parti, tolgano effetto allo stesso contratto di incarico.

Di conseguenza, i giudici supremi, sulla base dei principi enunciati, hanno osservato come sia ragionevole ritenere che l'espressione «il compenso non sarà dovuto in caso di mancata vendita» debba essere intesa quale vendita non in senso giuridico, ma in senso economico quale mancata conclusione dell'affare (Cass., sent. 18 settembre 2017, n. 21575).

La clausola in esame perciò dovrà essere interpretata, sulla base dei principi indicati in materia di mediazione, alla luce del canone generale di buona fede che deve presiedere all'esecuzione del contratto, così come alla sua formazione e alla sua interpretazione e, in definitiva, accompagnarlo in ogni sua fase.

Anche nel caso in questione quindi, la conclusione dell'affare si verifica con la conclusione del contratto preliminare di vendita intervenuta fra le parti, mentre, ai fini del riconoscimento del diritto alla provvigione, sono indifferenti le vicende successive che hanno condotto le parti a non concludere il contratto definitivo.

La clausola che condiziona il pagamento della provvigione al buon esito dell'affare

Il compenso al mediatore spetta, come già detto, per il solo fatto della prestazione dell'opera intermediatrice volta alla conclusione dell'affare e quindi in dipendenza del raggiunto accordo tra i contraenti circa la costituzione di un rapporto giuridico per effetto del suo intervento.

Di conseguenza, le vicende successive alla conclusione dell'affare, relative al detto rapporto e allo stesso negozio posto in essere, non hanno, di regola, alcuna incidenza sul diritto del mediatore alla provvigione.

Quanto detto però non esclude che le parti, nella libera esplicitazione della loro autonomia negoziale, possano derogare alla disciplina legale e stabilire che il pagamento della provvigione sia subordinato al buon fine dell'affare.

Tale clausola si risolve in una condizione sospensiva, la quale costituisce una deviazione del modello legale, nel senso che il diritto alla provvigione non è subordinato alla semplice conclusione dell'affare, ma al buon esito finale di esso.

In sostanza, l'agente immobiliare, che, in base alla disciplina tipica, sopporta il rischio della mancata conclusione del contratto principale, con tale clausola, che rende il rapporto atipico, assume anche l'ulteriore rischio del buon fine dell'affare, con la conseguenza di non potere reclamare alcun compenso nell'ipotesi in cui il contratto concluso dalle parti messe in relazione dal mediatore (cioè l'affare) non abbia esecuzione per le seguenti ragioni: risoluzione per inadempimento, eccessiva onerosità, impossibilità sopravvenuta, recesso (convenzionale o legale) di una delle parti, scioglimento del contratto consensuale o per mutuo dissenso, fallimento di una delle parti.

In ogni caso, si deve rilevare che, qualora al rapporto di mediazione sia apposta tale clausola, il cliente del mediatore immobiliare, per sentirsi esonerato dall'obbligo di pagare la provvigione, non deve dimostrare di avere fatto tutto il possibile per ottenere il risultato positivo dell'operazione economica, né, in particolare, ha l'onere di agire giudizialmente per ottenere l'adempimento del contratto.

Ciò perché, una volta accertata la mancata esecuzione del contratto, ne discende logicamente la definitiva mancanza della condizione, non potendo più realizzarsi il fatto dedotto nella stessa. Sembra utile osservare inoltre che l'interesse dell'intermediario non può influenzare la sfera giuridica della parte fino al punto di costringere quest'ultima a esperire azioni giudiziali o a chiedere l'adempimento, anziché la risoluzione.

In particolare, il mediatore non può pretendere la provvigione dal venditore per non avere costui convenuto in giudizio il compratore inadempiente per l'esecuzione del contratto, in quanto, per l'esonero dal pagamento della provvigione, basta la prova, la cui valutazione è rimessa all'incensurabile apprezzamento del giudice di merito, che sia mancato il buon fine dell'affare e che la parte tenuta al pagamento non abbia, in malafede, influito, nel proprio esclusivo interesse, sul verificarsi dell'evento condizionante il pagamento medesimo.

Se poi è l'intermediario a impedire, col suo comportamento, la corretta esecuzione del contratto, per esempio rifiutando l'offerta di adempimento fatta dal debitore o legittimamente dal terzo, si rende applicabile l'art. 1359 cod. civ., con la conseguenza che il mediatore percepirà la provvigione come se l'esecuzione del contratto fosse regolarmente avvenuta.

Incarico scaduto, clausola salvo buon fine e buona fede contrattuale

La Cassazione ha esaminato anche la validità di una pattuizione, secondo cui, quando l'incarico non è scaduto, il diritto al compenso dell'agenzia matura con la stipula di un semplice contratto preliminare (o compromesso), mentre, quando il mandato è scaduto, occorre la vendita definitiva.

In tale caso, le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, hanno liberamente voluto e disciplinato due distinte situazioni, da cui derivano diverse conseguenze giuridiche.

Così, se il preliminare viene stipulato dopo la scadenza dell'incarico e in seguito consensualmente risolto a motivo dell'inadempimento del promissario acquirente, non dovrebbe essere corrisposto alcun compenso al mediatore.

Tuttavia tale interpretazione letterale della predetta clausola, volta a negare il compenso all'agente immobiliare in caso di mancata vendita dopo la scadenza del mandato, non può essere seguita.

La Cassazione infatti ha ritenuto che il comportamento del venditore e del promissario acquirente sia stato contrario a buona fede, poiché gli stessi si sono avvantaggiati dell'attività del mediatore (il quale, adempiendo correttamente la sua funzione, li aveva messi in comunicazione e aveva provveduto a fare visionare l'immobile al possibile acquirente) e hanno

utilizzato una clausola contrattuale lecita, ma in modo che la stessa togliesse effetto all'incarico, stipulando il preliminare 20 giorni dopo la scadenza del mandato.

In tale ipotesi, negare la provvigione all'intermediario è in contrasto con il principio di buona fede e correttezza, che, visto anche il suo collegamento con il dovere di solidarietà stabilito dall'art. 2 Cost., costituisce un autonomo dovere giuridico tale da poter modificare o integrare il contenuto dell'accordo contrattuale tra mediatore e suoi clienti, indipendentemente dalle pattuizioni contenute nel contratto concluso dalle parti.

In altre parole, essendo la buona fede una clausola generale sempre applicabile indipendentemente dalla volontà delle parti, essa può modificare o integrare le clausole contrattuali liberamente determinate e, come nel caso di specie, disapplicare quella che avrebbe reso elusivo il comportamento tenuto da una di esse.

Così facendo, nel caso di specie, riprende vigore la disciplina generale del contratto di mediazione e con essa il diritto del mediatore alla provvigione al momento della stipula del preliminare di vendita, restando a lui estranee le vicende intercorse tra parti in un momento successivo (Cass., sent. 5 marzo 2009, n. 5348).

Partecipazione successiva all'innovazione

Luigi Salciarini, *Il Sole 24ORE* – Estratto da *“Consulente Immobiliare, Edizione del 15 marzo 2018, n. 1040 pag. 404-405*

LA QUESTIONE

Secondo l'impostazione generale della disciplina condominiale, le opere (e le attività), decise (a maggioranza) dall'assemblea condominiale, non solo vanno realizzate, ma anche vincolano, quanto ai loro effetti, tutti i condomini (compresi i dissenzienti); non è così nel caso delle innovazioni gravose/voluttuarie.

I PRINCIPI

È fondamentale tenere ben presente che, in base a quanto disposto dal codice civile, la gestione del condominio è effettuata sulla scorta di decisioni affidate all'assemblea, con deliberazioni assunte secondo il principio maggioritario (senza che necessiti l'unanimità dei comproprietari), e che al pagamento dei relativi costi sono tenuti tutti i condomini, quindi anche coloro che non hanno prestato il loro consenso al compimento delle varie operazioni.

Tale meccanismo (che evidentemente è finalizzato ad agevolare la gestione dell'edificio) vale anche per le innovazioni che consistono non nella conservazione del patrimonio esistente, ma nella realizzazione di beni/impianti ulteriori, prima non esistenti. L'unica condizione che la normativa richiede in tale caso è quella del raggiungimento di determinati quorum maggioritari (che sono previsti in quantità più elevata proprio per garantire il maggiore consenso possibile all'interno dell'assemblea). Ovviamente tali innovazioni non devono comportare alcun pregiudizio (quale, per esempio, la lesione del decoro o della stabilità), come invero qualsiasi attività all'interno dell'edificio.

Tale schema non vale per le innovazioni cosiddette “gravose o voluttuarie” previste dall'art. 1121 cod. civ. e che consistono sempre in “opere nuove”, che tuttavia hanno una duplice caratteristica: nel primo caso (“gravose”) devono comportare una spesa consistente e nel secondo (“voluttuarie”) l'utilità fornita dal bene/impianto deve essere sostanzialmente trascurabile (in base a una valutazione oggettiva e non secondo le opinioni dei singoli partecipanti). In tale ultima ipotesi, i condomini che non hanno partecipato all'approvazione della deliberazione che ha disposto l'innovazione possono sottrarsi dai relativi effetti, evitando di essere tenuti al pagamento dei relativi costi. A ciò va aggiunto che i singoli che si sono “separati” dall'innovazione (gravosa/voluttuaria) conservano sempre il diritto di subentro successivo.

LE OPINIONI

Vi sono alcune particolarità relative alla disciplina delle innovazioni “gravose/voluttuarie” che risultano fondamentali per comprendere il funzionamento giuridico della fattispecie:

-perché si applichino le relative regole (art. 1121 cod. civ.), è sufficiente che sussista anche una sola delle due caratteristiche previste dalla norma (alternativamente: gravosità o voluttuarietà);

-qualora il nuovo bene/impianto sia utilizzabile separatamente (vale a dire sia concretamente possibile che solo un gruppo di partecipanti fruisca della relativa utilità), i condomini che hanno

deliberato la realizzazione dell'opera non solo se ne assumono tutti i costi, ma anche ne divengono unici proprietari e unici utilizzatori;

-nell'opposto caso in cui ciò non sia possibile, l'opera (nuova) diverrà inevitabilmente parte comune (anche di coloro che non l'hanno approvata) e potrà essere utilizzata da tutti i partecipanti (ma sempre pagata solo da coloro che l'hanno deliberata).

Nel caso dell'innovazione "separata", l'art. 1121 cod. civ. (con l'ultimo suo comma) consente ai condomini non partecipanti di reintegrare la loro quota sul patrimonio comune (comprensivo dell'opera nuova), all'ovvia condizione però che rimborsino ai condomini (originari partecipanti all'innovazione) la quota parte di spese corrispondente ai relativi millesimi.

Secondo l'opinione giurisprudenziale, la possibilità di subentrare successivamente a un'innovazione "separata" costituisce un diritto potestativo per i condomini che non vi hanno originariamente partecipato, con la conseguenza che è una facoltà esercitabile a loro piena discrezionalità e alla quale gli altri sono sottoposti, essendo tenuti ad aderire a semplice richiesta. Per questo è da considerarsi invalida qualsiasi norma regolamentare o deliberazione assembleare che ne impedisca il relativo esercizio.

LA SOLUZIONE PREFERIBILE

La partecipazione successiva all'innovazione "separata", pur essendo, come visto, un diritto potestativo (e quindi pur non dovendo essere autorizzata/approvata) dà luogo a una serie di problematiche concrete, che attengono sostanzialmente alla regolamentazione dei rapporti "dare/avere" tra i condomini. La giurisprudenza ha così fissato i paletti interpretativi:

-i condomini subentranti sono tenuti a partecipare pro quota alle spese necessarie per l'originaria realizzazione dell'opera nuova, procedendo al corrispondente rimborso a favore degli iniziali partecipanti;

-i primi sono tenuti a rimborsare anche le spese di manutenzione effettuate sul bene/impianto fino al momento della richiesta di subentro;

-tali somme devono essere ragguagliate al valore attuale della moneta;

-il condomino subentrante può pretendere che l'importo dovuto sia ridotto nel caso in cui

-il bene/impianto abbia subito un deterioramento percepibile al momento del subentro.

PER SAPERNE DI PIÙ

Francesca Rinaldi, "L'istituto delle innovazioni nel nuovo condominio", in Immobili & proprietà, 2013, pag. 5;

Maurizio De Tilla, "Sulle innovazioni voluttuarie o gravose", in Riv. giur. ed., 1996, fasc. 6, parte 1, pag. 902.

L'Esperto Risponde



Agevolazioni

■ RISTRUTTURAZIONE E MUTUO: GLI SGRAVI SONO CUMULABILI

D. *Posso portare in detrazione le spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, lettera d, del Dpr 380/2001, effettuati su un'unità immobiliare abitativa-residenziale e, al tempo stesso, fruire della detrazione degli interessi passivi del mutuo per ristrutturazione prima casa?*

Il mutuo è stato stipulato nei diciotto mesi successivi all'avvio dei lavori; l'immobile verrà adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione; il contratto di mutuo è stato stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare non a titolo di proprietà ma di altro diritto reale (nella fattispecie: avrò il diritto di abitazione sull'unità immobiliare di proprietà di mia moglie).

Le agevolazioni sono cumulabili? Per fruire della detrazione degli interessi occorre farsi attribuire il diritto di abitazione necessariamente dal notaio?)

R. Possono fruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese, tra i quali rientra anche il titolare del diritto di abitazione. Per la costituzione del diritto di abitazione occorre l'atto scritto, soggetto a registrazione in termine fisso. Per la sua trascrizione nei registri immobiliari occorre l'intervento del notaio. Come ha anche precisato l'agenzia delle Entrate, per fruire della detrazione degli interessi passivi sul mutuo è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei sei mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi;

- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;

- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

È ammissibile il cumulo tra detrazione degli interessi passivi per mutui ipotecari per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale (ex articolo 3, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449) nella misura del 19% sull'ammontare complessivo non superiore a 2.582,28 euro e detrazione per interventi di ristrutturazione.

(Marcello Claudio Lupetti, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 26 marzo 2018)

■ OK AL VANTAGGIO «EXTRA» NEL CONDOMINIO MINIMO

D. *Devo fare lavori di ristrutturazione e riqualificazione. Abito in una casa su tre livelli (interrato e piano terra di proprietà dei miei genitori, primo piano di mia proprietà). Le due proprietà hanno numeri civici diversi; ma ci sono varie parti comuni: scale, garage, eccetera.*

Le proprietà si possono considerare come "condominio minimo"? In tal caso, si può sfruttare l'ecobonus "extra" valido in condominio (pari al 70 o 75%)?

R. La risposta è affermativa, a condizione che sussistano almeno due abitazioni distintamente accatastate (come sembra nel caso di specie). Trattandosi di un edificio composto da due abitazioni accatastate separatamente e di proprietà esclusiva di due soggetti (genitori da una parte e figlio dall'altra), sussistono gli estremi di un condominio minimo (meno di 8 comproprietari, senza obbligo dell'amministratore).

Sono quindi applicabili le agevolazioni previste per l'ecobonus condomini (articolo 1, comma 3, lettera a, n. 1-11 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, legge di Bilancio 2018, si veda anche la guida al 65% su www.agenziaentrate.it). In particolare, l'articolo 1, comma 2, lettera a, n. 1-3 della legge 232/2016, per i soli interventi che riguardano l'intero condominio, prevede la proroga fino al 31 dicembre 2021 (proroga quinquennale) della detrazione per interventi di risparmio energetico, con un aumento della percentuale di detrazione in ragione dell'intervento effettuato.

In particolare, la percentuale ordinaria del 65% viene elevata al:

- 70%, se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio;
- 75%, se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consegua almeno la qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015.

Per il rispetto di tale ultimo requisito, si fa riferimento al più recente decreto del 2015, a differenza della regolamentazione applicativa del bonus del 65% "ordinario", per il quale continuano a valere le indicazioni fornite dal Dm 11 marzo 2008. È prevista, inoltre, la possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a "soggetti privati", con esplicita esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 26 marzo 2018)

■ OPERE EDILI, INCENTIVI SOLO SE C'È LEGAME CON LA CASA

D. *Un figlio può fruire delle detrazioni fiscali relative ai lavori su parti comuni del condominio in cui è ubicata l'abitazione di proprietà dei genitori? I genitori, infatti, vivono nel condominio ma non possono beneficiare del bonus perché incapienti. Si fa presente che il figlio risiede in un'altra casa, di cui è proprietario, diversa da quella dei propri genitori ma nella stessa città.*

R. Le detrazioni per lavori edilizi di cui all'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/86), anche quelle condominiali, sono legate alla proprietà (anche per quote), alla disponibilità dell'unità immobiliare (locatario, comodatario, eccetera) o alla convivenza con i proprietari. Per cui, nel caso di specie, la detrazione, secondo i chiarimenti dell'agenzia delle Entrate, non spetta.

Se invece i lavori fossero di risparmio energetico "qualificato" (ecobonus), i genitori incapienti potrebbero cedere al figlio il proprio credito d'imposta.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 26 marzo 2018)

■ DEROGA ALLE SPESE COMUNI POSSIBILE CON L'UNANIMITÀ

D. *Abito all'ultimo piano di una palazzina di cinque piani. Ciascun appartamento - uno per piano - al momento della costruzione è stato accatatastato in classe a/1 e non esiste un regolamento di condominio.*

Dopo tanti anni, gli eredi dei proprietari dei primi quattro piani hanno venduto gli appartamenti ad acquirenti che li hanno trasformati in uffici, alcuni mantenendo la categoria a/1, altri modificandola in a/2 o a/10. Abitando all'ultimo piano ed essendo rimasti invariati i millesimi per le spese dell'ascensore specificati nel contratto di acquisto, mi trovo a sostenere una spesa non proporzionale a quella degli altri condòmini che utilizzano l'ascensore stesso in maniera continua, dato che sono studi legali e notarili con un grande numero di associati e, quindi, di clienti. Io utilizzo l'ascensore due volte al giorno: una la mattina per uscire ed una la sera per tornare a casa.

È possibile richiedere, anche giudizialmente, la modifica dei suddetti millesimi, tenuto conto del diverso uso dell'ascensore?

R. Nei condomini, le spese comuni - ossia quelle necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, quelle per la prestazione dei servizi nell'interesse comune - sono ripartite tra i proprietari in base ai rispettivi millesimi, indipendentemente dall'uso che ciascun condòmino può farne. A tal riguardo, infatti, non incide sulla divisione delle spese condominiali il fatto che un'unità immobiliare sia adibita a studio professionale piuttosto che a privata abitazione.

A tal proposito, la Cassazione con sentenza 13161/91 - orientamento ormai consolidato - ha stabilito che «ai fini della determinazione dei criteri di ripartizione delle spese si deve avere riguardo all'uso che ciascun partecipante può farne e cioè al godimento potenziale, e non al godimento effettivo, e, quindi, non all'uso che effettivamente ne faccia o non ne faccia».

Pertanto, occorre avere riguardo non all'uso effettivo ma a quello potenziale, a nulla rilevando che un condòmino, pur potendo usare un bene comune, si astenga dal farlo, o che un altro condòmino ne faccia un uso particolarmente intenso. Tuttavia, la ripartizione della spesa di un bene comune in considerazione della sua maggiore e/o minore utilizzazione da parte di una "categoria" di condòmini, può essere prevista nel regolamento contrattuale (predisposto dall'originario proprietario), ovvero attraverso un accordo preso all'unanimità tra tutti i condòmini. A tal riguardo, la Cassazione con sentenza 6714/2010 ha previsto che «le delibere delle assemblee di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, con le quali si deroga una tantum ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime, ove adottate senza il consenso unanime dei condòmini, sono nulle».

Pertanto, da quanto appena ricordato, emerge che criteri di spesa diversi da quelli previsti dal Codice civile possono essere derogati solo dal regolamento contrattuale, ovvero all'unanimità dei condòmini.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 19 marzo 2018)

■ ASSEMBLEE, NESSUN OBBLIGO DI CONVOCARE L'INQUILINO

D. *In base all'articolo 10 della legge 392/1978, l'amministratore di condominio è obbligato a convocare anche il conduttore per l'approvazione del consuntivo annuale poiché quest'ultimo contiene l'indicazione delle spese che riguardano il servizio di riscaldamento - che*

normalmente comprendono le spese per il gasolio e la manutenzione della caldaia - e, in tal caso, è tenuto anche a inviargli il relativo rendiconto?

R. Allo stato, sebbene il novellato articolo 13 della legge 431/1998, in materia di locazioni abitative, disponga che: «...è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione (del contratto, ndr) nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta al conduttore e all'amministratore di condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, n. 6, del Codice Civile», non risulta un obbligo da parte dell'amministratore di condominio di convocare direttamente l'inquilino alle assemblee che riguardino le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. Tanto più che né l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Codice civile, in materia di convocazione dell'assemblea, né l'articolo 1136 del Codice civile, in materia di costituzione dell'assemblea, si riferiscono espressamente al conduttore.

D'altra parte, l'articolo 10, commi 1 e 2, della legge 392/1978, tuttora vigente stabilisce che: «Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi». In tale contesto, l'amministratore di condominio non è neanche tenuto all'invio del rendiconto e riparto all'inquilino, che si può rivolgere al locatore (articolo 9 della legge 392/78).

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 19 marzo 2018)



Immobili: locazione e vendita

■ LA COMPRAVENDITA E I RISCHI DELL'AZIONE DI RESTITUZIONE

D. *I miei genitori stanno acquistando tramite un'agenzia immobiliare un'abitazione indipendente, da intestarsi come "prima casa", dove andremo a vivere. Il compromesso è fatto; aspettiamo la risposta della banca (per il mutuo pari a 90mila euro), a cui il consulente finanziario ha già presentato tutte le carte.*

Nel 2016 il proprietario della casa aveva donato le quote della casa ai suoi tre figli, riservandosi l'usufrutto. Ora, verificato che i figli sono solo tre e sono tutti d'accordo, è davvero sufficiente che siano tutti presenti con il padre al momento della stipula, affinché non ci sia alcun problema per noi acquirenti? Sulla casa non c'è ipoteca.

R. La risposta al quesito è in parte a-tecnica: come ha fatto il lettore ad aver verificato che i figli sono solo tre (che siano d'accordo è evidente, visto che devono sottoscrivere il contratto quali co-venditori)? Ha controllato se il padre ha mai avuto dei figli naturali, semmai all'estero? E se il padre, divenuto vedovo, si risposa, come pensa il lettore di difendersi dall'azione di restituzione intentata dalla nuova moglie?

Nella fattispecie concreta, pare che il rischio di subire una futura azione di restituzione non sia annullato (e probabilmente la banca mutuante solleverà identica eccezione). A tal proposito, una soluzione entrata nella prassi ("sponsorizzata" spesso, appunto, dalle banche mutuanti, ma tuttora oggetto di diatribe dottrinali) è quella di chiedere ai venditori di stipulare una "risoluzione della donazione": dopo tale contratto, sarà il solo genitore a vendere.

Una soluzione più recente è rappresentata invece da una polizza assicurativa (facilmente "recuperabile" online), stipulata dai venditori a favore del compratore, che garantisce quest'ultimo proprio dal rischio di un'azione di restituzione vittoriosa.

(Francesco Saverio Russo, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "L'Esperto Risponde", 12 marzo 2018)