
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



Settembre 2018 – Chiuso in redazione il 10 settembre 2018

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	27
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	30
APPROFONDIMENTI	
IVA E LOCAZIONI REGIME IVA DELLE LOCAZIONI DI BENI IMMOBILI <i>Esaminiamo gli elementi qualificanti delle locazioni di beni immobili, nonché il loro trattamento fiscale, secondo la normativa nazionale e le pronunce della Corte di Giustizia europea. La locazione, l'affitto, il noleggio e il leasing costituiscono, ai fini IVA, operazioni assimilate alle prestazioni di servizi (cfr. art. 3, comma 2, n. 1), del D.P.R. 633/1972).</i> Francesco D'Alfonso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 agosto 2018, n. 1050 pag. 1409-1416	39
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	47



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, settore immobiliare e mutui

■ **Il mattone cresce in Italia, corre in Francia e Germania**

Il mercato delle case in Italia è tutt'altro che in crisi, con le compravendite che continuano a marciare a ritmo sostenuto e una previsione 2019 di ulteriore miglioramento.

Fin qui la buona notizia. L'altro lato della medaglia è che il nostro Paese, seppur in crescita in termini di transazioni, resta il fanalino di coda dei Big Five dell'immobiliare europeo e che i prezzi delle abitazioni ancora non salgono. La vera svolta, sul fronte delle quotazioni, ancora non si vede. E ancora: le città più performanti in termini di tenuta dei prezzi nel 2018 non sono solo Milano e Roma, ma anche Firenze, Venezia e due new entry come Rimini e Pisa.

A tracciare i contorni del complesso stato di salute dell'immobiliare italiano ed europeo è l'European Outlook 2019 di Scenari Immobiliari, che verrà reso noto al pubblico con l'apertura del Forum di Previsioni e Strategie venerdì 14 settembre a Santa Margherita Ligure – un appuntamento annuale giunto alla sua 26esima edizione, che segna il "ritorno al lavoro" post pausa estiva dei protagonisti dell'immobiliare – e che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare.

Fanalino di coda

In termini di fatturato del settore immobiliare il gap italiano con i competitor è sempre più ampio. «A partire dal 2014 l'Europa cresce del 29,2% e, rispetto al precedente picco positivo del 2007, del 10% – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari –. Invece è ancora acerba la ripresa dell'Italia, che rispetto al 2014 incrementa il volume del fatturato del 21,2%, ma rimane in calo rispetto al 2007 del 3% circa, ancora fragile sul fronte dei prezzi medi nominali». Focalizzandoci sul settore residenziale, è la Francia a guidare la classifica dell'aumento del fatturato immobiliare con il +15,1% nel 2018, un vero exploit che porta peraltro Parigi a livelli dei prezzi medi ormai praticamente inabborracciabili dalle famiglie in cerca di casa nella capitale francese.

Le previsioni del 2019 sono di un ulteriore +7,7% del fatturato, mentre i prezzi delle case sono aumentati in media del 4,9% nel 2018 e si prevedono in crescita del 3% nel 2019. Segue a ruota la Germania, con un fatturato 2018 in crescita del 10,5%, una stima per l'anno prossimo dell'8,8% e una crescita dei prezzi residenziali del 5,8% nel 2018 (dopo il +8,8% nel 2017) e del 2,9% nel 2019. Molto bene anche la Spagna, dove il fatturato 2018 cresce del 9,9% (dopo il +11,6% del 2017) e la stima 2019 è di un ulteriore +8,1%, con prezzi delle abitazioni cresciuti del 5,3% nel 2017, del 4,6% quest'anno e del 5,2% stimato per l'anno prossimo, guidando così la futura ascesa delle quotazioni europee.

L'Italia, pur con dati positivi, è la meno veloce: il fatturato immobiliare 2018 cresce del 5,3%, quello 2019 è stimato in un +4,8%, ma i prezzi delle case languono: -0,2% nel 2017, -0,1% in termini di previsione a fine 2018, in stabilità assoluta nel 2019.

Le ragioni del ritardo

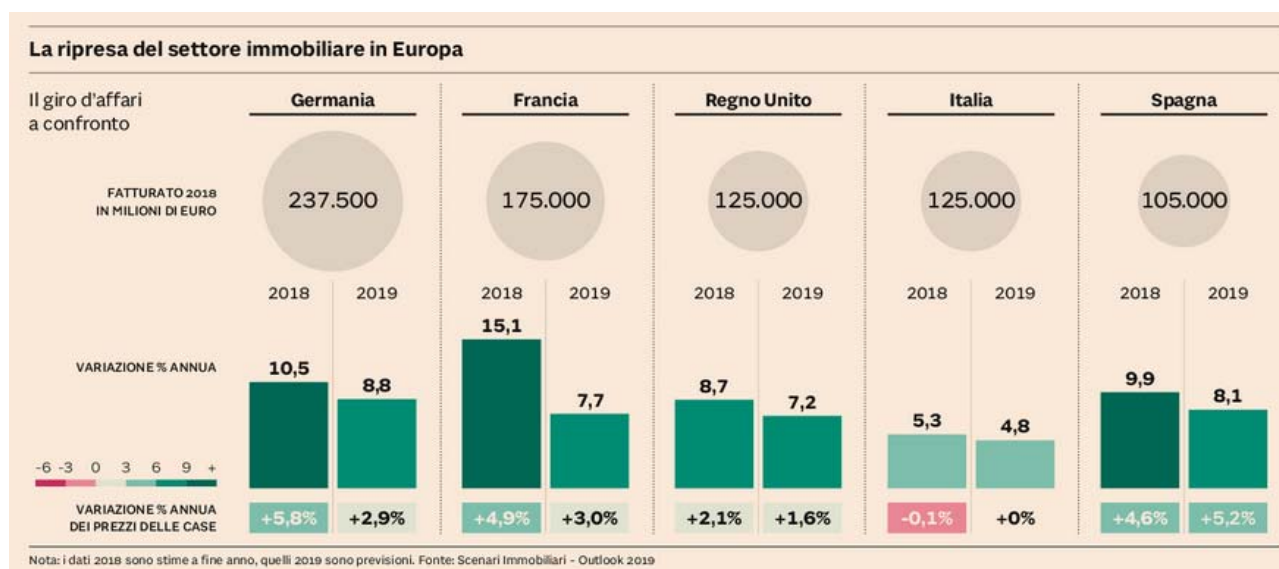
Perché il nostro Paese non segue la ripresa europea nel residenziale? «Innanzitutto l'80% del mercato è un mercato di miglioramento abitativo, ma se le famiglie non trovano una casa di buona qualità non comprano – spiega Breglia –. E quello che comprano, non essendoci praticamente nuovo sviluppo in Italia, è di bassa qualità e subisce uno sconto importante, così che i prezzi non risalgono». Le case nuove, escludendo Milano, in tutte le città sono praticamente scomparse.

«Ci sono iniziative che sono rimaste ferme dalla crisi, cioè da 10 anni, e oggi sono case invendibili, non finite o con costruttori falliti – continua Breglia –. Oggi abbiamo tutti i detriti della crisi». Poi pesa l'incertezza di fondo del mercato. «Mentre gli altri mercati europei hanno una grande spinta positiva che sostiene l'immobiliare, in Italia abbiamo avuto a che fare con la tassazione che è aumentata e i cambi di Governo – continua Breglia – a cui si aggiunge l'incertezza su questioni fondamentali, come l'occupazione lavorativa dei figli, l'età esatta della pensione, la tassazione, che sull'immobiliare residenziale persiste a livelli elevati».

Le prospettive

Fine della festa? Intanto gli altri mercati sono cresciuti talmente tanto che già si parla di soglia-bolla per città come Parigi, Berlino, Francoforte e così via. Quindi l'Italia rischia non solo di non aver colto il ciclo positivo ma anche di subire le ripercussioni della fine dei cicli altrui senza riuscire a riprendersi?

«Temo di sì – conclude Breglia –. È come dire che la festa sta per finire e noi non siamo nemmeno entrati». Non perché non invitati, ma perché ci è mancato il vestito adatto per poter partecipare.



La leadership di Milano

Variazione % annuale dei prezzi medi nominali delle case

LE PRIME CINQUE

Milano	+1,2%
Firenze	+0,8%
Roma	+0,6%
Venezia	+0,4%
Rimini	+0,3%

LE ULTIME CINQUE

Teramo	-3,4%
Benevento	-3,5%
Campobasso	-3,6%
Catanzaro	-3,8%
Crotone	-4,1%

Fonte: Scenari Immobiliari - Outlook 2019

(Evelina Marchesini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “.casa”, 10 settembre 2018)

■ **Per la risalita dei prezzi occorre aspettare il 2019**

Le fiammate al rialzo dei prezzi delle case in alcuni Paesi europei si affievoliranno nei prossimi anni. Per adesso, secondo S&P il mercato residenziale registrerà ancora quotazioni in aumento di quasi il 10% in Irlanda e Portogallo e di entità lievemente minore in Germania e in Spagna.

E l'Italia? Gioca a carte ferme quest'anno. Nelle ultime analisi post-crisi immobiliare è quasi sempre stata l'unica nazione con prezzi in calo, ma la situazione si sta rasserenando. I prezzi restano però fermi: +0,2% nel 2018 (stime più ottimistiche rispetto a quelle dell'Outlook di Scenari immobiliari anticipate nell'articolo a fianco). I valori saliranno dell'1,3% l'anno prossimo, dell'1,8% nel 2020 e del 2% nel 2021. I bassi tassi di interesse favoriranno la ripresa della domanda di abitazioni. Si torna anche, timidamente, a costruire: i permessi per nuove costruzioni sono saliti dell'11,4% l'anno scorso dopo una discesa del 16% in media dal 2005 al 2016. Proprio grazie al miglioramento degli indicatori del mercato abitativo, a marzo 2018 i prezzi delle case nuove sono saliti dell'1,3% su un anno prima.

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “.casa”, 10 settembre 2018)

■ **Gli investitori in Europa credono ancora nell'outlet**

Nel panorama della categoria retail spicca il mondo degli outlet. È a questo settore che TH Real Estate dedica un primo report dal titolo Think Global.

La categoria è nel mirino degli investitori, sostenuta dall'offerta limitata e da una domanda dei consumatori sempre maggiore. Ed è anche una delle più omogenee a livello globale in termini occupazione e performance.

Gli outlet rappresentano pertanto una delle più interessanti opportunità di investimento, rapportato al rischio, nel mercato immobiliare. Dal mercato maturo degli Usa allo sviluppo embrionale dell'area Asia-Pacifico (in Cina l'offerta pro capite è una delle più basse al mondo) il segmento riscuote l'interesse degli investitori. Il settore ha registrato risultati record nel 2017 in Europa con il più alto livello di transazioni pari a un ammontare di 1,7 miliardi di euro e con volumi tre volte superiori alla media di lungo periodo, pari a 548 milioni di euro. Secondo TH Real Estate, nell'ultimo decennio quello degli outlet è stato il segmento che ha dato i risultati migliori nel settore retail, e si prevede rimarrà uno dei segmenti più redditizi, dal momento che numerosi outlet prime hanno rendimenti che superano anche di 75 punti base quelli di centri commerciali con caratteristiche equivalenti.

Per gli investitori conta anche la presenza di brand che risultano sempre attrattivi per il pubblico e l'aspetto esperienziale che internet non riesce a replicare.

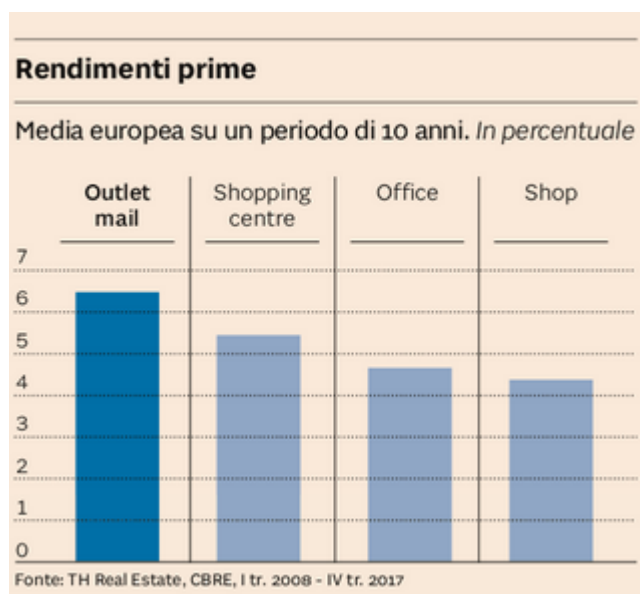
Gli outlet hanno un vantaggio: generare buone performance anche nelle fasi di rallentamento dell'economia. Risultano quindi un investimento con elevate caratteristiche difensive. Durante la recente crisi finanziaria mondiale le vendite sono calate solamente dello 0,5% rispetto a una media europea del -5,4%.

«Gli outlet si sono rivelati un investimento difensivo, con livelli di volatilità relativamente bassi, come è stato osservato durante l'ultimo ciclo economico - dice Angela Goodings, direttore della ricerca di TH Real Estate -. In questa tipologia di asset i consumatori possono vivere una vera e propria “shopping experience”, anche grazie ai maggiori investimenti in strutture di ristorazione, con l'obiettivo di aumentare il tempo di permanenza dell'utenza, e ad eventi di marketing che incrementano il numero dei visitatori. Sulla base dei dati analizzati, gli asset di più alta qualità hanno dato risultati migliori in termini di vendite e di crescita degli affitti, oltre che dal punto di vista della valorizzazione degli investimenti».

Tuttavia la pipeline degli sviluppi non è rilevante. E proprio l'offerta limitata, insieme alla domanda crescente dei consumatori, determinerà un continuo aumento del valore degli affitti e

a un apprezzamento strutturale a lungo termine del pricing degli investimenti in outlet a livello globale.

Quali le prospettive per il futuro? Mentre in America, dai dati dell'International Council of Shopping Centres (Icsc), il numero dei nuovi outlet è in sensibile calo, l'Europa resiste. Nel Vecchio continente ci sono circa 250 outlet e i diversi Paesi mostrano diversi livelli di maturità del mercato. Il Regno Unito resta il mercato più sviluppato con 38 centri e dieci mq di spazio per mille abitanti (sotto il livello Usa) e ben sopra altre Nazioni europee. In Germania per esempio lo spazio disponibile è di tre mq per mille abitanti. Spostandosi a Oriente, in Cina la pipeline è poco significativa e il mercato agli albori. Ma qui la fame di lusso è sempre più evidente.



(Paolo Dezza, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “.casa”, 10 settembre 2018)

■ **Mutuo per la casa: come scegliere il tasso più favorevole**

Autunno, tempo di cambiare mutuo: sembrerebbe uno slogan più adatto a un'auto, ma può avere un fondo di verità anche quando si parla di finanziamenti immobiliari. Il ritorno dalle vacanze rappresenta sempre una buona occasione per un check-up approfondito al proprio prestito casa: per valutare se sia ancora conveniente o per considerare la possibilità di stipulare nuovi contratti nel caso si stia trattando l'acquisto di un'abitazione.

A partire da settembre gli istituti di credito si fanno i proverbiali conti in tasca in merito agli obiettivi fissati all'inizio dell'anno in termini di impieghi, e, non di rado, mettono in piedi campagne aggressive che i clienti possono sfruttare a proprio vantaggio. Quest'anno gli aspiranti nuovi mutuatari (e chi intende cambiare in corsa) possono sfruttare condizioni di mercato che raramente si sono viste in passato sia per quanto riguarda il livello dei tassi di base (Euribor per i variabili e Irs per i fissi), sia con riferimento agli spread su questi praticati dalle stesse banche.

Le condizioni favorevoli

Il tanto temuto cambio di passo nella politica monetaria della Bce (che a fine anno metterà fine agli acquisti di obbligazioni legati al quantitative easing) avverrà con estrema gradualità. Non vi saranno rialzi dei tassi almeno fino a tutta l'estate del 2019 e secondo le attese di mercato gli stessi Euribor resteranno ancora a lungo negativi per risalire fino all'1% non prima del 2023. Al tempo stesso i dubbi che aleggiavano sulla ripresa economica europea contribuiscono a mantenere su livelli storicamente bassi gli indici Irs: quello a 10 anni si attesta attorno allo 0,9%, quelli a 20 e 30 anni viaggiano in area 1,4-1,5 per cento.

La concorrenza tra le banche

Questa situazione favorevole è a sua volta completata dall'atteggiamento concorrenziale di molte banche italiane, che hanno ridotto i ricarichi praticati sui parametri di base per proporre (ai clienti più affidabili e a chi richiede importi contenuti rispetto al valore dell'immobile) tassi variabili a partire dallo 0,4% e fissi che, in alcuni casi, sono scesi addirittura fino all'1,2%-1,4 per cento. Questi ultimi valori sono piuttosto significativi, vuoi perché hanno orientato la scelta degli italiani (nel nostro Paese si sceglie la sicurezza della rata che non cambia ormai nell'oltre l'80% dei casi), ma soprattutto perché testimoniano come vi siano istituti di credito disposti a ridurre in modo drastico il proprio margine di guadagno sull'operazione in sé, pur di tenersi stretto un cliente.

In questo scenario le banche non basano le proprie valutazioni su logiche differenti dal profitto immediato. «Attraverso un mutuo è oggi più facile fidelizzare il cliente al quale poi si possono vendere ulteriori prodotti più redditizi, anche perché con tassi così contenuti è difficile in futuro trovare offerte più vantaggiose per effettuare ulteriori surroghe», conferma Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it, secondo il quale «non si vedono al momento segnali tali da far invertire questa tendenza».

Le incognite legate alla politica

Le uniche incognite, prosegue Anedda, restano per la verità legate «alla situazione politica del nostro Paese e alle sue ripercussioni sull'andamento dei mercati finanziari che, in caso di un inasprimento ulteriore delle tensioni, potrebbero in definitiva ripercuotersi anche sulle banche e sulla loro capacità di erogare credito». Senza tali ostacoli, la finestra utile per stipulare un nuovo mutuo o cambiare quello attuale a condizioni molto concorrenziali è destinata a restare aperta.

(Maximilian Cellino, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 3 settembre 2018)

■ Mutui per la casa: qual è lo strumento giusto per modificarlo

Per anni, i tassi d'interesse in Europa sono stati a livelli prossimi allo zero, grazie all'intervento della Banca centrale europea. Un'abbondanza di finanziamenti a costo bassissimo che ha portato benefici a famiglie e risparmiatori. Nel giro di uno o due anni, però, la Bce potrebbe decidere di innalzare i tassi, come del resto sta già accadendo negli Stati Uniti: i costi dei prestiti potrebbero tornare a salire.

Chi ha stipulato un mutuo anni fa, pagando un interesse più alto rispetto alle offerte attuali, potrebbe quindi disporre di un arco di tempo limitato per cercare di ottenere condizioni più convenienti. Gli strumenti principali per farlo sono tre: la rinegoziazione, la surroga e la sostituzione. Ecco quando convengono e quali sono i fattori da prendere in esame.

La rinegoziazione

La rinegoziazione è un valido strumento a disposizione di chi abbia un rapporto di lungo periodo con la propria banca e sia restio ad affidarsi a un nuovo istituto di credito.

Vi si può ricorrere per ridurre il costo di un mutuo in essere da diversi anni; per cambiare il tasso di riferimento (da tasso fisso a variabile o misto, o viceversa); oppure per modificare altre condizioni ancora, come la durata e l'ammontare delle rate.

Non si può, però, usare la rinegoziazione per cambiare l'importo totale residuo del mutuo. Inoltre, il modello di ammortamento alla francese (tale per cui ogni rata è costituita, inizialmente, da una quota elevata di interessi e solo in seguito la percentuale di rimborso del capitale aumenta) riduce la convenienza di rinegoziare un mutuo in essere da molti anni (perché buona parte degli interessi è già stata pagata).

Per rinegoziare un mutuo bisogna, in prima istanza, sedersi allo sportello per ottenere un parere del proprio referente interno alla banca, colui che ha seguito la pratica del mutuo e che

si farà portavoce della richiesta con il direttore. È indispensabile avere una buona idea dei costi dei mutui, così da esigere condizioni concorrenziali. Ad esempio, si può usare un comparatore online per scoprire le migliori offerte di altre banche (o persino della propria), così da recarsi alla trattativa con una buona idea del costo finale che si intende ottenere. Dopo aver ricevuto un primo parere, bisognerà chiedere formalmente la rinegoziazione in forma scritta, allo sportello o tramite raccomandata con ricevuta di andata e ritorno.

La rinegoziazione è completamente priva di spese, non richiede l'iscrizione di una nuova ipoteca sull'immobile e può essere effettuata tramite scrittura privata tra le parti, senza ricorrere a un notaio. Perché la banca dovrebbe accettare condizioni per sé meno convenienti? Per evitare di perdere un cliente che può sempre, in caso di rifiuto, ricorrere al secondo dei tre strumenti: la surroga.

La surroga

L'obiettivo della surroga è lo stesso della rinegoziazione: ridurre o cambiare il tasso d'interesse, o modificare altri criteri del mutuo, senza però variarne l'importo.

In questo caso, però, ci si rivolge a un istituto di credito diverso da quello del finanziamento originario, tipicamente perché questo offre condizioni migliori, o perché si vuol al contempo anche cambiare conto corrente e servizi annessi.

La nuova banca non è ovviamente costretta ad accettare di prendere in carico il mutuo esistente, ma può valutare caso per caso secondo gli usuali criteri di analisi di merito e di rischio d'insolvenza. Spesso, inoltre, deve intercorrere un periodo minimo (6-12 mesi) tra l'apertura del mutuo e il momento in cui un nuovo istituto si rende disponibile a valutare una richiesta di surroga.

Quando quest'ultimo accetta formalmente la surroga, la banca originaria ha 30 giorni di tempo per avviare la procedura. La pratica è a costo zero; l'eventuale ipoteca collegata al mutuo resta in vita, e viene semplicemente aggiornata con i dettagli della seconda banca. È anche possibile effettuare la surroga due o più volte nella vita pluriennale di un mutuo: ma gli istituti di credito tendono a scoraggiare i cambiamenti plurimi.

La sostituzione

La sostituzione del mutuo è l'unica delle tre opzioni che comporta dei costi a carico del mutuatario. La ragione è semplice: l'operazione consiste di fatto nell'erogazione di un nuovo mutuo, con tutti i costi amministrativi e notarili annessi: dall'istruttoria e perizia all'eventuale cancellazione e iscrizione di una nuova ipoteca.

Il nuovo mutuo è di solito di importo superiore rispetto al precedente, o almeno al capitale residuo che restava da rimborsare. Così, parte della liquidità concessa dalla nuova banca viene utilizzata per estinguere il vecchio finanziamento. La differenza resta a disposizione del richiedente sotto forma di liquidità da usare a vari fini.

La sostituzione può quindi essere un'opzione valida per chi ha necessità di conseguire un nuovo finanziamento (ad esempio, perché intende ristrutturare l'unità immobiliare in questione), ottenendo un tasso di interesse migliore rispetto a un prestito di importo contenuto. E anche una maggiore facilità nell'erogazione, grazie al fatto che l'istituto di credito dispone pur sempre dell'ipoteca sull'abitazione quale garanzia reale.

(Daniele Cesarini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 3 settembre 2018)

■ **Mutuo per la casa: come superare gli ostacoli alla surroga**

Nella surroga del contratto di finanziamento, la cosiddetta portabilità del mutuo, può accadere che si vada incontro a qualche ostacolo. Le controversie dipendono, per lo più, dall'interpretazione stessa della norma (l'articolo 120-quater del Testo unico bancario, Dlgs 385/1993).

I termini del passaggio

L'operazione «deve perfezionarsi entro il termine di 30 giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo» (comma 7). Se il termine non viene rispettato «per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1 per cento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo». E «resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili».

Le responsabilità

Il nodo principale è dunque quello delle responsabilità. Secondo una prima tesi, infatti, la banca originaria avrebbe una responsabilità oggettiva. In questo caso, indipendentemente dalla prova dell'imputabilità del ritardo, il cliente potrebbe ottenere "riparo" rivolgendosi direttamente al finanziatore di origine, che avrà poi la facoltà di rivalersi su quello subentrante agendo contro di esso in parziale o totale regresso, secondo il relativo livello di colpa nel ritardo. Così da favorire una veloce portabilità del mutuo (Abf collegio di Napoli, decisione 9073/2017; Abf Milano, decisione 6006/2016).

Una seconda tesi – che valorizza la modifica legislativa del 2012 (l'inciso «per cause dovute al finanziatore originario», è stato introdotto con l'articolo 27-quinquies del DI 1/2012) – sostiene invece la natura colposa della responsabilità di una e/o dell'altra banca. Pertanto, l'istituto di origine paga la penale se ha causato il ritardo (in tutto o in parte); e qualora ci sia una responsabilità della banca subentrante, ne risponde in via solidale ma può rivalersi pro quota su di essa (Abf Torino, decisione 11585/2017; Abf Roma, decisione 6089/2017).

La decorrenza e i tempi

È controversa anche l'interpretazione circa la decorrenza del termine prescritto per il perfezionamento della surroga: per alcuni è la data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo (Abf Roma, decisione 9330/2017); per altri è la prima richiesta di colloquio interbancario e cioè la data di sottoscrizione del modulo di surroga (Abf Napoli, decisione 9073/2017). Altri, ancora, considerano rilevante la formalizzazione dell'operazione di portabilità, facendo riferimento al documento elaborato dall'Abi (Abf Milano, decisione 9250/2016), senza dare comunque rilievo alla semplice sottoscrizione del modulo di richiesta di surroga (Abf Milano, decisione 4939/2017).

Manca uniformità anche nel calcolo dei giorni lavorativi: a volte il sabato è stato computato come giorno lavorativo e non si è tenuto conto del "dies a quo" (Abf Roma, decisione 9330/2017); altre volte è accaduto il contrario (Abf Roma, decisione 6089/2017).

La rinegoziazione

Per quanto riguarda la rinegoziazione del mutuo con la propria banca, per modificare alcune condizioni (il calcolo del tasso, la durata, l'importo della rata), questa viene spesso chiesta dai clienti che non possono accedere alla surroga (ad esempio per sopravvenute condizioni reddituali sfavorevoli, o pregressi ritardi nei pagamenti). Qui le controversie sorgono di solito a causa del diniego da parte della banca.

Gli obblighi della banca

È stato chiarito che non sussiste un obbligo delle banche a rinegoziare il credito (Abf Roma, decisione 1004/2016). Tuttavia, occorre valutare se la condotta tenuta nel caso concreto dalla banca nella valutazione e nel riscontro della proposta del cliente sia stata conforme al canone generale di buona fede e correttezza nelle trattative ex articoli 1337, 1175 e 1375 del Codice civile (Abf Roma, decisione 16763/2017). In particolare, nel caso di diniego si ritiene necessario che l'intermediario collabori con il cliente fornendo adeguate informazioni circa i motivi del rifiuto (Anf collegio di coordinamento, decisione 6182/2013). Inoltre, il riscontro dev'essere tempestivo e idoneo a far comprendere le ragioni (Abf Roma, decisione 11517/2017).

Peraltro, nel caso in cui si giunga alla rinegoziazione di un mutuo (con la modifica del tasso di interesse), nel documento di sintesi dovrà essere riportato l'indicatore del costo complessivo del finanziamento (Taeg), ricalcolato alla luce delle modifiche introdotte. Tale indicazione può infatti assumere rilievo per il cliente, che può così comparare le condizioni offerte dalla banca con quelle ottenibili sul mercato mediante un'operazione di surroga. Qualora ciò non avvenga, l'intermediario potrà essere chiamato a risarcire il danno eventualmente causato al mutuatario (Abf Roma, decisione 11276/2016).

(Marco Marinaro, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Norme e Tributi”, 3 settembre 2018)

■ **Più permutate immobiliari per muovere il mercato**

Il patrimonio immobiliare italiano è costituito da oltre 64 milioni di costruzioni. Un patrimonio immenso, anche se datato e non sempre di qualità. Il mercato immobiliare, dal canto suo, continua a mostrare segnali di ripresa, ancorché limitati. Nel contempo, con più provvedimenti si cerca di limitare l'utilizzo del suolo, anche tenuto conto della massa di immobili vuoti, nelle aree industriali e nelle città. Sarebbe, però, necessario uno strumento normativo che agevolasse la circolazione degli immobili usati, a beneficio di tutte le parti coinvolte: gli utilizzatori, i venditori, gli agenti immobiliari e, perché no, anche il Fisco. Ma questo strumento agevolativo ancora non c'è, nonostante sia stato sollecitato più volte.

Ci riferiamo essenzialmente alle agevolazioni: per gli immobili usati non esistono agevolazioni per i trasferimenti. Per esempio, si è pensato di agevolare il mercato delle autovetture, consentendo l'intestazione delle auto usate ai concessionari senza particolari oneri di trasferimento, ma nello stesso tempo non si è pensata la stessa cosa per gli immobili. Si tratterebbe di un intervento semplice, di grande impatto ed essenzialmente virtuoso.

Ma vediamo come si potrebbe intervenire. Si tratterebbe di consentire alle imprese immobiliari di intestarsi, senza alcun onere tributario, gli immobili usati ricevuti in permuta da parte di acquirenti del loro nuovo. Oggi molte trattative si arenano proprio per questo problema: chi desidera cambiare casa, chi desidera acquistare un ufficio o un negozio nuovo, molte volte deve vendere il precedente immobile con tempi che talvolta si dilatano. L'impresa che vende il nuovo potrebbe essere interessata a una permuta, magari anche solo parziale, ma l'onere tributario incide troppo, soprattutto in un momento in cui i prezzi sono molto tesi, come oggi. Si dovrebbe, quindi, esentare questi passaggi; pare, invece, che si vada proprio in senso contrario.

Ricordiamo la timida apertura (anche poco costosa, per l'Erario) fatta nei confronti delle vendite fallimentari e delle procedure esecutive. Dal 15 aprile 2016 a tutto il 30 giugno 2017 era stata concessa un'agevolazione per gli immobili aggiudicati all'asta: era possibile poterli vendere senza imposte, se non il pagamento di 600 euro, nel caso di acquirente impresa, che doveva necessariamente rivendere il bene entro cinque anni (prima della proroga, solo due) o privati per la prima casa (da tenere almeno per cinque anni).

L'agevolazione ha avuto scarsissima applicazione pratica, se non altro a causa del troppo breve periodo di vigenza, e quando è scaduta non si è alzata alcuna voce in difesa di un provvedimento così utile. Costerebbe ben poco riproporla ora, anche a livello di sistema.

Sarebbe poi il caso di ripristinare le agevolazioni per gli immobili vincolati. Queste sono state sostanzialmente abolite, essendo ora limitate alla successione e donazione (importi esclusi totalmente oppure al 50%, qualora l'immobile non sia ancora sottoposto a vincolo), alla riduzione a metà della rendita e alla percentuale di deduzione spese di manutenzione al 35% in luogo del 5 per cento. Questo mentre sono state abolite le agevolazioni per i trasferimenti e le locazioni, una volta tassate in base alla sola rendita catastale. Il proprietario di un immobile vincolato si trova nella situazione per cui, a fronte di obblighi di legge per il mantenimento di questi beni, più che doveroso, non può praticamente godere più di alcuna agevolazione da parte dell'Erario. In buona sostanza, oneri non affiancati ad alcun beneficio, con evidenti disparità di trattamento.

In conclusione, per agevolare il rilancio degli immobili usati, si dovrebbe consentirne l'intestazione alle imprese (valutando quali) senza pagamento di imposte, pur con qualche limitazione, oltre che ripristinare le agevolazioni per gli immobili vincolati. Si tratterebbe di un'iniziativa indubbiamente virtuosa; si darebbe sviluppo al settore, che ne ha estremamente di bisogno, si venderebbe il nuovo e si venderebbe anche il vecchio. L'Erario incasserebbe così le imposte sulle due vendite (ancorchè quelle sull'usato un po' più avanti).

Nella situazione attuale, invece, su queste operazioni l'Erario non incassa nulla perché queste permuta nemmeno più si fanno. Infine, sono state avanzate proposte molto semplici da parte del Notariato: trasformare il diritto di legittima in un diritto di credito, lasciando salvo l'atto di vendita. Oggi, infatti, se la provenienza è donativa, il bene trova difficilmente un mercato per via dei rischi dell'azione di riduzione. Non valgono, infatti, rinunce preventive. In definitiva, poche semplici regole, per nulla costose, darebbero al mercato immobiliare un sicuro giovamento.

(Giuseppe Rebecca, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e tributi", 30 luglio 2018)

■ **In aumento i mutui e le vendite di case ma calano i prezzi**

Aumentano di oltre nove punti le compravendite di immobili ad uso abitativo. E crescono di quasi sette punti i mutui. Ma si riduce il valore medio delle compravendite. A testimonianza di un mercato del mattone che, seppure in ripresa, non è ancora in piena salute. Sono i dati più interessanti contenuti nel quarto Rapporto dati statistici notarili, costruito attraverso le operazioni eseguite negli studio dei notai, distribuiti su tutto il territorio nazionale.

I numeri del Notariato consentono di fare un'analisi comparativa sull'andamento del mercato immobiliare nel 2016 e nel 2017. E dicono che le compravendite di beni immobili assoggettate a registrazione fiscale sono cresciute di quasi sette punti, passando da circa 808mila a quasi 863mila.

Dentro questo insieme ci sono diverse tipologie di diritto reale e di bene: fabbricati, terreni ma anche, per numeri ovviamente minori, miniere e cave.

Se restringiamo il campo agli immobili ad uso abitativo, il dato resta comunque positivo. E cresce: +9,33 per cento rispetto al 2016. In questo ambito, tengono quasi tutte le tipologie di transazione, sia considerando le prime che le seconde case.

Oltre la metà degli immobili abitativi è stata acquistata con agevolazioni prima casa, che viene maggiormente richiesta nella fascia di età tra i 18 e i 35 anni. A calare sono soltanto le compravendite di prime case da imprese (-3,55%). In sostanza, gli immobili abitativi continuano ad essere venduti più da privati che da imprese.

E proprio sul fronte delle imprese si registra un altro segnale piuttosto preoccupante. Va segnalato, infatti, un calo nelle vendite di fabbricati strumentali (ad esempio, uffici o capannoni), che nel 2017 hanno registrato un -1,44%. E calano di parecchio i fabbricati strumentali ceduti da imprese: rispetto al 2016, la contrazione è di oltre quindici punti.

Se il numero di transazioni cresce in generale in maniera decisa, i valori medi delle compravendite di immobili ad uso abitativo danno segnali piuttosto contrastanti. Il 2016 aveva, infatti, fatto registrare un valore medio superiore a 148mila euro, mentre nel 2017 questo dato è stato pari a circa 126mila euro.

Questa riduzione si è concentrata, principalmente, nella seconda metà del 2017. E potrebbe confermare, nella sostanza, la tendenza di un mercato nel quale il numero di compravendite è in crescita, ma i prezzi non aumentano ancora in maniera proporzionale. Allo stesso modo, si potrebbe confermare la tendenza ad acquistare soprattutto immobili di piccolo taglio.

Infine, la ricerca affronta in maniera analitica anche il capitolo dei mutui. Nel 2017 aumentano, in numero, i finanziamenti su fabbricati (+6,68%), arrivando oltre quota 360mila.

Restano prevalenti gli importi fino a 150mila euro (il 71,6% del totale). Anche se va segnalato un incremento percentuale molto rilevante (+35%) dei finanziamenti per immobili «di lusso», per importi compresi tra 450mila e 500mila euro. Parliamo, però, di un numero piuttosto limitato di mutui: 1.410 nel 2017

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Norme e tributi”, 27 luglio 2018)

■ **Scenari Immobiliari: +11,5% compravendite in I sem, per 2018 atteso +8,9%**

Il 2018 si conferma positivo per il mercato immobiliare italiano, anche se investitori e famiglie sono stati più cauti nel primo semestre rispetto allo stesso periodo del 2017. L'incertezza sulle politiche fiscali e occupazionali del nuovo governo mette un freno al mercato, rallentato anche dalla carenza di prodotto di qualità, nel nuovo residenziale (sceso sotto il 10% dell'offerta) e nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Secondo Scenari Immobiliari, nel primo semestre ci sono state 290.000 compravendite, +11,5% rispetto alle 260.000 del primo semestre 2017. Il dato fa prevedere un risultato ancora positivo per la fine dell'anno, per una stima intorno a 600.000 compravendite, ovvero l'8,9% in più rispetto al 2017. La previsione per il fatturato a fine 2018 (anche se ridimensionata rispetto a febbraio) rimane positiva a 125 miliardi di euro con un rialzo del 5,3% sullo scorso anno. Tutti i comparti di mercato hanno previsioni positive, dopo quasi dieci anni.

Gli investitori esteri hanno ancora un sentiment positivo nei confronti dell'Italia e nel primo semestre hanno acquistato (per due terzi uffici e il resto commerciale) per quasi 2 miliardi di euro, quasi la metà rispetto allo scorso anno. Gli investitori istituzionali italiani hanno acquistato per poco più di un miliardo, un calo del 48,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Come emerso durante la presentazione del Forum di Scenari Immobiliari sul settore (si terrà a settembre a Santa Margherita Ligure), non è una fuga dall'Italia, ma un calo fisiologico.

A dare una spinta alle transazioni è il persistente calo dei prezzi, che perdono ancora lo 0,2% nel primo semestre dell'anno in corso, facendo così spostare la previsione verso un dato positivo ancora di un anno. Milano si conferma leader in Italia sia nell'andamento dei prezzi che nelle compravendite, in ripresa il mercato romano. "Il comportamento del mercato immobiliare è sempre più simile a quello finanziario con le incertezze sulle politiche fiscali e in generale il silenzio nei confronti delle tematiche immobiliari che rallentano gli acquisti sia da parte degli investitori che delle famiglie. Sarebbe utile un segnale chiaro sulla direzione di marcia della politica economica in questo settore, che rappresenta quasi un quinto del Pil del Paese", ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Anche se il mercato dei mutui ha registrato una battuta d'arresto nell'ultimo semestre, che si potrebbe definire come una normale manovra dopo un brillante 2017, il mercato residenziale sembra non conoscere crisi.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Radiocor”, 24 luglio 2018)

Immobili e compravendita

■ **Quando le verifiche catastali sulle parti comuni bloccano la compravendita di una casa**

Un problema che può bloccare la compravendita di un immobile è l'emersione, previa verifica delle parti comuni del condominio, di una non conformità catastale. Per esempio, può accadere che tra i beni comuni citati nel regolamento condominiale e nei singoli atti di acquisto degli appartamenti dei condomini sia citato il locale guardiola e l'annesso appartamento del custode.

Ma, da una visura catastale effettuata sull'immobile dal notaio, può risultare non come bene comune ma come proprietà della società che in origine ha venduto i singoli appartamenti. Nonostante ciò è il condominio che versa le imposte per l'appartamento. Come risolvere la questione?

La proprietà di un bene immobile deve risultare dagli atti di acquisto (o dai regolamenti di condominio contrattuali), in forma scritta (articolo 1350 del Codice Civile), trascritti in Conservatoria dei Registri Immobiliari. La trascrizione, in particolare, disciplinata dagli articoli 2643 e seguenti del Codice Civile, che rende pubblici gli atti di acquisto e i regolamenti, è indispensabile per rendere opponibili "erga omnes", gli atti e i regolamenti stessi. Si tenga anche presente, in relazione ai condominii, che il novellato articolo 2659 del Codice Civile – come modificato dall'articolo 17 della Legge 220/2012 – stabilisce ora che chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al Conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati, relativamente ai condominii, "...l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale". L'intestazione di parti comuni censibili in capo al condominio – anziché pro quota ai singoli condòmini, in base ai millesimi – semplifica gli adempimenti fiscali e rende più semplice la circolazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, perché sottrae i relativi atti di trasferimento, relativamente alla parte concernente i beni comuni censibili, all'applicazione delle disposizioni sulla conformità delle risultanze dei registri immobiliari con le intestazioni catastali (cfr. articolo 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985, numero 52).

In ogni caso, rispetto agli atti di acquisto e alle risultanze della Conservatoria, la prova della proprietà non può derivare dalle risultanze catastali, posto che il catasto persegue, principalmente finalità erariali e contributive. E ciò ancorchè - per le stesse finalità erariali e contributive - l'articolo 19, comma 1, del Decreto Legge 78 del 2010, abbia stabilito che: «a decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 è' attivata l'"Anagrafe Immobiliare Integrata", costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio secondo quanto disposto dall'articolo 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 attivando le idonee forme di collaborazione con i comuni in coerenza con gli articoli 2 e 3 del proprio statuto. L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali».

Certo è che allo stato è tuttora valido l'orientamento giurisprudenziale per il quale gli atti di accatastamento non conformi ai titoli di acquisto originari, con i quali è sorto il condominio, non possono essere utilizzati per dirimere un conflitto tra più compratori, dal momento che i dati catastali non hanno valore di prova, bensì di semplice indizio (cfr. Cassazione 29 gennaio 2014, numero 1947).

Si tenga tra l'altro presente – al di là dei titoli e delle trascrizioni - che il bene immobile è stato comunque posseduto, da oltre venti anni, continuativamente ed ininterrottamente dai condòmini, (per il tramite dell'amministratore), che lo hanno affittato, mantenuto in buono stato ed hanno provveduto a pagare le relative imposte. Anche sotto tale profilo – tenuto conto dell'articolo 1158 del Codice Civile, in materia di usucapione - la titolarità del bene immobile, risultante dagli atti e dal regolamento condominiale contrattuale trascritto, non ci pare possa essere messa in discussione.

Solo ove il venditore si fosse riservata espressamente la proprietà del bene, in sede di frazionamento dell'edificio, potrebbe porsi una questione circa la proprietà del locale cui si riferisce il lettore, fermi gli effetti dell'usucapione.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 30 agosto 2018)

■ **Le innovazioni condominiali in concreto**

L'articolo 1120 del Codice civile sancisce quanto segue: «i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino».

Con il termine innovazioni dei beni comuni devono intendersi non tutte le modificazioni in generale, bensì solo quelle che determinano l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria. Ciò comporta che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale oppure siano utilizzate per scopi diversi da quelli che avevano prima.

Le innovazioni si qualificano sempre nell'atto o nell'effetto di un facere, necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa. Anche qualora derivino da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali.

Ed allora, per esempio, non viola la disciplina dettata in materia di innovazioni la delibera dell'assemblea dei condomini la quale si limiti a lasciare immutato lo status quo relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni.

La distinzione tra modifica ed innovazione spesso è data da un filo sottile: il criterio è dato dall'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune. E' innovazione in senso tecnico-giuridico non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che –come sopra detto- ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria.

Visto sotto altro profilo, le modificazioni che sono volte a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

Ad esempio il Supremo Collegio (sentenza 11936/1999) ha escluso che costituisca innovazione vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria.

Sotto il profilo pratico, la delibera dell'assemblea condominiale innovativa dell'uso di cose comuni deve risultare da un documento scritto ad substantiam se incida su diritti immobiliari, ovvero, negli altri casi, da un documento scritto ad probationem, quale il processo verbale della tenutasi assemblea.

Quanto all'approvazione della relativa delibera è necessario distinguere l'ipotesi per cui l'innovazione riguardi il complesso dei condomini o solo alcuni in particolare, come può verificarsi nel condominio parziale.

Nel primo caso, l'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con una determinata, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire tra tutti i condomini su base millesimale. Così recita la parte di norma in esame: maggioranza «Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio».

Per la seconda fattispecie, che si ha quando le spese debbano far carico esclusivamente al gruppo di condomini che ne trae utilità, trattandosi di innovazioni destinate a servire solo una parte dell'edificio condominiale (art. 1123, 3° co., c.c.), il computo della maggioranza prescritta dall'art. 1120, 1° co., deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte del condominio parziale.

Il secondo comma dell'art. 1120 c.c. indica che «sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino».

Il pregiudizio vietato alle innovazioni deve essere oggettivamente intollerabile almeno per un condomino.

Da ciò deriva che, se l'innovazione è utile a tutti i condomini eccetto uno e se a questi l'innovazione arreca un pregiudizio tollerabile, soprattutto in relazione alla sua temporaneità e saltuarietà, l'innovazione deve essere consentita.

Così, il decoro architettonico cui è apprestata tutela ex art. 1120, 2° co., riguarda l'estetica fornita dalle linee e dalle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio od anche di sue singole parti ma non l'impatto dell'opera con l'ambiente circostante. Il decoro architettonico deve essere valutato con riferimento alle caratteristiche proprie dell'edificio, individualmente considerato, e non con riferimento all'ambiente nel quale esso si trova (così Cass. Sez. Unite 2552/1975).

Non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che esso sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile. È sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. Con la decisione del Supremo Collegio 14455/2009, è stata affermata la violazione del decoro architettonico in quanto trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente al piano ammezzato aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda e il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache dei circostanti edifici.

In altra sentenza, la Suprema Corte 4679/2009 ha statuito che non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino.

Inoltre, poiché le norme del regolamento di condominio possono derogare o comunque integrare la disciplina legale, deve ritenersi che qualora una clausola del regolamento di condominio vieti le innovazioni che modifichino l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa serve per dare autonomo valore al decoro (dandone una definizione più rigorosa): il decoro architettonico dell'edificio è qualificato da elementi attinenti alla simmetria, estetica e architettura generale impressi dal costruttore o comunque esistenti al momento dell'esecuzione dell'innovazione, sicché la sua alterazione è ravvisabile, con conseguente operatività del divieto di cui all'art. 1120 c.c., alla menomazione anche di un solo dei predetti elementi.

L'inservibilità all'uso o al godimento anche di uno soltanto dei condomini – considerata nel II comma – deve essere interpretata come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino può trarre dalla cosa comune secondo l'originaria costituzione della comunione. Da ciò deriva che devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini

tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità.

La disposizione in esame vieta tutte le innovazioni che rendano le parti e i beni comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino dissenziente, senza che possa rilevare la mancanza di assoluta irreversibilità dell'adottata decisione e la particolare onerosità del mantenimento e adeguamento degli impianti. La suddetta condizione di inservibilità del bene comune all'uso o al godimento anche di un solo condomino, che rende illegittima e quindi vietata l'innovazione deliberata dagli altri condomini, è riscontrabile anche nel caso in cui l'innovazione produca una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene. Per esempio, è stata ritenuta illegittima la delibera condominiale che, nel restringere il vialetto di accesso ai garages, rendeva disagiata il transito delle autovetture (Cass. 20639/2005)

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 3 settembre 2018)

■ **Condominio parziale: ogni caso è a parte**

Da tempo la giurisprudenza ha creato l'istituto del condominio parziale alla luce dell'art. 1123, 3° comma, cod. civ. che pone le spese di manutenzione per un limitato gruppo di parti comuni (scale, cortili, lastrici solari opere o impianti, compresi tutti nell'elenco generale dell'art. 1117 cod. civ.) ad esclusivo carico dei soli condòmini che se ne giovano quando detti beni sono destinati a servire una parte dell'intero fabbricato. L'espressione “condominio parziale” sta, quindi, a significare che talune parti astrattamente comuni appartengono, invece, in proprietà solo ad alcuni condòmini; come può verificarsi, più in generale, quando esista un “titolo contrario” alla condominialità degli altri beni di cui al citato art. 1117 c.c.

La situazione dell'art. 1123/3° c.c. si realizza, senza bisogno di atto o fatto costitutivo, in virtù della particolare circoscritta destinazione di quei beni basata su obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali (situazione giuridicamente rilevante: Cass. n. 1959/2001). Senonchè l'art. 1117 c.c. prevede che l'attribuzione legale di condominialità generale (impropriamente talora chiamata “presunzione”) può essere superata solo da un titolo contrario. Di conseguenza i due testi legislativi creano un dilemma sul fondamento del condominio parziale prevedendo l'uno (art.1117 c.c.) il titolo contrario (atto d'acquisto, regolamento contrattuale, convenzione unanime, testamento dell'unico proprietario, sentenza) per il quale si richiede la forma scritta trattandosi di beni immobili (Cass. n. 9035/2016; Cass. n. 4501/2015); mentre l'altra norma (art. 1123/3° c.c.) escluderebbe, secondo l'interpretazione delle corti, la necessità di un titolo contrario che verrebbe surrogato dalla obiettiva e particolare destinazione in quanto idonea a vincere l'attribuzione legale (o la “presunzione”, se si preferisce) dell'art. 1117 c.c. (Cass. n. 17993/2010; Cass. n. 8136/2004).

Nel 1993 le Sezioni Unite avevano provato a comporre il suddetto contrasto, all'epoca già esistente, sancendo che “è solo dal titolo che una cosa comune può risultare di proprietà singola, in quanto la destinazione particolare esclude già all'origine che il bene rientri nella categoria delle cose comuni, e che ad esso possa quindi riferirsi la norma dell'art. 1117 del codice civile” (Cass. S.U. 7/7/1993 n. 7449). Sulla stessa linea si è in seguito precisato che: a) la condominialità delle parti destinate a servire tutto il condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c. può esser esclusa solo in base a titolo contrario; b) mentre per le parti rientranti nel suddetto art. 1117 c.c., ma funzionalmente destinate a servire solo alcune unità immobiliari, la condominialità non è mai sorta e quindi va esclusa senza bisogno di titolo contrario (Cass. 16/1/2014 n. 822).

Due rilievi si possono fare al riguardo. Nell'ipotesi b) sopra accennata la questione del titolo risorge inevitabilmente per altra via. Come risulta da un'ampia casistica (di cui appresso un breve stralcio esemplificativo), qualora l'invocata situazione di fatto (la “particolare destinazione”) venga contestata, sarà necessario un accertamento giudiziale e quindi un giudicato, titolo che consacra l'esistenza del condominio parziale. In secondo luogo, si osserva

che i giudici sono inclini ad estendere la regola dell'art. 1123/3° anche ad altre parti comuni non indicate dalla norma (v. "Esempi" sub lett. f, g, h).

Esempi di condominio parziale: a) cortile appartenente solo ad alcuni condomini (Cass. 2/3/2016 n. 4127); b) ascensore installato da vari condòmini a proprie spese (art. 1102 cod. civ.) oppure a seguito di delibera assembleare ma ritenuto "gravoso" e quindi rifiutato da taluni condòmini (art. 1121 cod. civ.); c) impianti di vario genere, fra cui: impianto idrico destinato esclusivamente ai condòmini di un piano attico (Trib. Genova, Sez. III, 14/12/2006) e antenna tv installata da un gruppo di condòmini; d) villette a schiera (c.d. "condominio orizzontale") costituenti nuclei abitativi autonomi dotati di accessi esclusivi ma collegati da parti comuni a tutte (Cass. n. 12641/2016; Cass. 23/7/2013, n. 17875; Cass. n. 23851/2010); e) tetto di porzioni di fabbricato che hanno una differente altezza e di conseguenza una copertura formata da più lastre solari; f) installazione delle porte tagliafuoco dell'atrio comune nel quale si aprono le porte di alcune autorimesse in proprietà esclusiva di singoli condomini (Cass. n. 7077/1995); g) corpi di fabbrica separati, quali i box contenuti in un immobile posto all'interno del perimetro condominiale delimitato da un muro di cinta ma separato dall'edificio con le unità abitative (Cass. 2/2/1995 n. 1255); h) corridoio unica via di accesso agli immobili di due proprietari e privo di alcun collegamento strumentale con i beni degli altri condòmini (Cass. n. 8136/2004).

Il condominio parziale è stato escluso per il cavedio anche se alcune unità immobiliari non affacciano sullo stesso (Cass. n. 15327/2015). Stranamente i giudici non lo hanno riconosciuto per le scale (il famoso "condominio di scala"), che sebbene concretamente poste al servizio di talune porzioni dello stabile sono ritenute comuni a tutti (compresi i proprietari di negozi con accesso dalla strada), salvo titolo contrario, in quanto strutture essenziali del fabbricato con la funzione altresì di consentire l'accesso al tetto o al lastrico solare dell'intero edificio (Cass. n. 9986/2017; Cass. n. 4664/2016; Cass. n. 10483/2015). L'ascensore ha le medesime finalità delle scale e dunque, se installato per la generalità dei condòmini, non può sfuggire alle suddette conclusioni; come dimostra implicitamente la sentenza che ha posto a carico dell'intero condominio i danni per lesioni ad una bambina caduta nel vano di uno dei quattro ascensori dell'edificio (Cass. n. 4436/2017). A questo punto, rimane da chiedersi come possa realizzarsi l'ipotesi di "scale destinate a servire una parte dell'intero fabbricato" prevista dall'art. 1153, 3° comma, c.c. su cui si fonda la teoria del condominio parziale, tanto più che per l'art. 1124 cod. civ. le spese per scale ed ascensori gravano sui proprietari delle unità immobiliari "a cui servono".

Come si vede non mancano nella giurisprudenza incertezze ed oscillazioni, e la figura del condominio parziale risulta ancora problematica e dai contorni alquanto sfumati.

Alcune regole-guida. Come anticipato, le spese condominiali graveranno solo sui soggetti titolari della specifica parte comune. Le decisioni per la gestione vanno prese solo dai condòmini direttamente interessati e il quorum, tanto costitutivo che deliberativo, va calcolato con esclusivo riferimento alle relative unità immobiliari e ai suddetti condòmini, senza che gli altri abbiano diritto di partecipare all'assemblea (Cass. n. 12641/2016; Cass. n. 4127/2016; Cass. n. 2363/2012). I danni provocati da un "condominio parziale" sono a carico dei soli proprietari del medesimo (Cass. n. 18487/2010: danni provenienti dalla colonna fognaria di una sola delle otto palazzine). Sul piano giudiziario il condominio parziale non ha autonoma capacità processuale e controparte verso i terzi è l'intero condominio, ferma la legittimazione dei singoli condòmini ad intervenire (Cass. n. 4436/2017; Cass. n. 12641/2016; Cass. n. 2363/2012), posto che i criteri di ripartizione delle spese necessarie per provvedere alla manutenzione delle parti comuni non possono mai influire sulla legittimazione del condominio nella sua interezza, né sulla rappresentanza del suo amministratore estesa a tutti i condomini (Cass. n. 12641/2016)..

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 2 luglio 2018)

■ **Affitti concordati, la situazione fiscale dopo le ultime risoluzioni**

La legge di bilancio 2018 ha previsto un "allungamento" del termine di utilizzo della c.d. "cedolare secca" con aliquota agevolata prorogando per ulteriori due annualità la possibilità di fruire di tale agevolazione. Il riferimento normativo è possibile individuarlo nell'articolo 1 comma 16 il quale ha sostituito il precedente l'art. 9 comma 1 del decreto legge 28 marzo 2014, prolungando la possibilità di fruire dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva sui redditi di locazione al 10% anziché del 15%.

I contratti di locazione soggetti a tale agevolazione sono:

- Contratti a canone concordato stipulati per le locazioni di immobili situati nei comuni, o capoluoghi di provincia, ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), maggiori comuni italiani (e confinanti),
- Immobili locati a cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro rientranti al libro I, titolo II, del codice civile, a patto che siano sublocati a studenti universitari, con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione,
- Immobili siti in Comuni ove sia decretato lo stato di emergenza o sia stato deliberato negli ultimi cinque anni a casa di eventi calamitosi.

Occorre inoltre rispettare quanto previsto dall'articolo 1, comma 8, del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017, il quale cita che "Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali".

L'analisi di tale previsione normativa fa emergere che i contratti di locazione a canone concordato "non assistiti", le parti sono, invece, tenute ad acquisire un'attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, secondo le modalità definite sulla base di accordi stipulati in sede locale, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Così facendo il locatore potrà beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa in materia.

Di recente, l'amministrazione finanziaria, è stata chiamata a rispondere ad un quesito, posto tramite istanza di interpello, in materia di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, in riferimento alla predetta attestazione rilasciata dalle organizzazioni ai fini dell'imposta di registro e di bollo.

Il soggetto istante sottolinea che con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017, sono state indicate le linee guida, nonché i criteri generali per la definizione degli accordi, da sviluppare in sede territoriale, per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Con tale decreto è stato stabilito che le parti di un contratto di locazione possono farsi assistere nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Nel caso in cui il contribuente stipuli in proprio un contratto di locazione con canone agevolato, l'istante richiede di conoscere se, in relazione ai contratti di locazione non assistiti, l'attestazione debba ritenersi obbligatoria al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste per le particolari tipologie di contratti cui la stessa si riferisce, fatta comunque salva la facoltà di controllo degli Enti preposti.

L'istante chiede, inoltre, di conoscere se l'attestazione rilasciata debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione, e in caso di risposta affermativa, se la stessa debba essere assoggettata ad imposta di registro e ad imposta di bollo.

L'Agenzia delle Entrate, con risposta all'interpello n. 31/E del 20 aprile 2018 ha affermato dapprima che "Con riferimento alle agevolazioni riferite a tributi gestiti da questa Agenzia (quali l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 10 %, prevista ai fini della 'cedolare secca' ovvero le agevolazioni previste dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di IRPEF ed imposta di registro), si precisa, dunque, che, per i contratti a canone concordato 'non assistiti', l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni."

Inoltre, nel documento di prassi amministrativa, l'Agenzia delle Entrate afferma che in materia si era già pronunciato il Ministero delle Infrastrutture - Direzione Generale per la Condizione Abitativa (nota del 6 febbraio 2018, n. 1380) , il quale ha affermato che " (.....) per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate".

I tecnici dell'Agenzia delle Entrate, in risposta a quanto richiesto dall'istante se vi è l'obbligo o meno di allegare al contratto di locazione, in sede di registrazione, dell'attestazione sottolineano che l'art. n. 131 del TUIR, nè il decreto prevedono l'obbligo per le parti di provvedere all'allegazione di detta attestazione, tuttavia, risulta comunque possibile procedere all'inserimento del documento nel fascicolo da trasmettere all'Agenzia delle Entrate (in formato telematico con l'RLI) per la registrazione dell'obbligazione.

Qualora il contribuente richieda di beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 8, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ai fini dell'imposta di registro, l'inclusione di detta attestazione avvalorerebbe la fondatezza dei requisiti. Viene altresì specificato, da parte dell'Agenzia delle Entrate che, per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo venga assunto nella misura del 70 per cento.

Qualora il contribuente allegi l'attestazione in sede di registrazione, coerentemente con i principi già espressi con la risoluzione 22 novembre 2013, n. 83, per stabilire la corretta tassazione da applicare, ai fini dell'imposta di registro, rilevano le previsioni dettate dall'articolo 11 del TUR.

Alla luce di quanto appena esposto, pertanto, risulta possibile procedere alla registrazione del contratto di locazione a canone agevolato con attestazione senza che venga applicata dall'amministrazione finanziaria autonoma imposta di registro.

Per quanto concerne l'imposta di bollo si osserva che la disposizione recata dall'articolo 5, della tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642 (atti, documenti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto) prevede un trattamento di esenzione dall'imposta, tra l'altro, per gli "Atti e copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo, dichiarazioni, denunce, atti, documenti e copie presentati ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie...".

Viene inoltre affermato in riferimento all'applicazione della marca da bollo che l'attestazione in argomento, si rende necessaria, così come previsto dal citato decreto, al fine di certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo al riconoscimento delle agevolazioni fiscali, l'Agenzia delle Entrate ritiene che per il rilascio della predetta attestazione non debba essere applicata l'imposta di bollo, ai sensi del citato articolo 5, della Tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642.

(Andrea Cartosio, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 30 agosto 2018)

■ **Lo sconto prima casa si allarga ai proprietari di alloggi inidonei**

Oltre 30 milioni di italiani hanno una casa in proprietà e la considerano come un vero tesoretto, sia dal punto di vista affettivo sia sotto un profilo patrimoniale. Lo sa anche il Fisco, che agevola l'abitazione principale (quella dove si abita), sottraendola all'Imu, e anche l'acquisto della cosiddetta “prima casa”, mediante un forte sconto sulle tasse da pagare quando si stipula il rogito di compravendita: imposta di registro al 2% (anziché al 9%) e Iva al 4% invece che al 10%. Solo in presenza, però, di determinati presupposti (elencati nella scheda riportata qui sotto): ad esempio, non avere, in tutta Italia, la proprietà di un'altra abitazione acquistata con il beneficio fiscale e non avere la proprietà di un'altra abitazione nello stesso Comune. Quest'ultimo, in termini legali è definito come il requisito della “impossidenza”.

Da alcuni anni, tuttavia, questo presupposto della impossidenza è stato oggetto di una interpretazione molto restrittiva da parte dei giudici che se ne sono occupati (e quindi in senso favorevole al contribuente): spesso è stato deciso, infatti, che si considera come se non avesse alcuna proprietà chi già sia proprietario di una abitazione, ma dimostri che si tratta di una casa “non idonea” ad essere abitata. E ciò, in senso assai ampio: ad esempio perché si tratta di un edificio che necessita di lavori di ristrutturazione, o che è di dimensioni troppo ridotte rispetto alla famiglia del proprietario o, addirittura, in quanto il proprietario non ne può disporre perché l'ha data in locazione.

Norme e sentenze Per comprendere bene il problema, occorre riportarsi agli anni 90, considerando che l'agevolazione era già vigente in Italia dal 1982: il DI 16/1993 e il DI 155/1993 introdussero la regola che il beneficio spettava anche chi già avesse una casa, se era dimostrato che si trattava di una casa “non idonea” a essere abitata.

Ben presto però (dal 1° gennaio 1996) questa norma fu abolita perché dava luogo a interpretazioni discrezionali e contrastanti. Gli addetti ai lavori credettero dunque che questa evoluzione normativa fosse da interpretare nel senso che il fatto di avere la proprietà di una abitazione nello stesso Comune impedisse, in ogni caso, l'agevolazione “prima casa” qualora si effettuasse un nuovo acquisto. Senonché, dopo quasi 15 anni di silenzio sulla materia, la questione dell'idoneità della casa “preposseduta” è rispuntata con grande clamore: nelle decisioni della Cassazione 18128/2009 e 100/2010 (poi avallate anche dalla Corte costituzionale con la sentenza 203/2011) si è affermato che il contribuente, quando compra un'abitazione, può avere l'agevolazione “prima casa” anche se ha già la proprietà di una casa nello stesso Comune che però non sia idonea a essere abitata. Questa interpretazione si è ben presto consolidata nelle decisioni dei giudici tributari, sia nelle commissioni provinciali e regionali, sia in Cassazione.

Ma non senza scossoni, perché, contemporaneamente, la Cassazione ha adottato anche varie decisioni ove è stato affermato l'esatto contrario.

Le conclusioni Forse alla questione è stata messa la parola “fine” dalla sentenza di Cassazione n. 2565/2018 (lo si desume dalla sua completezza e dalla sua profonda analisi del tema affrontato) nella quale è stato specificato che: l'agevolazione è in ogni caso impedita a chi già abbia la proprietà di una casa acquistata con l'agevolazione (a meno di non venderla prima del nuovo rogito d'acquisto o entro l'anno successivo); la proprietà di una abitazione nel medesimo Comune (non acquistata con l'agevolazione “prima casa”) non impedisce di

effettuare un nuovo acquisto agevolato se si tratta di una casa non idonea a essere abitata; questa inidoneità può essere sia di tipo "soggettivo" (relativa alla situazione personale del contribuente: ad esempio, era un single, ora invece è sposato con prole), sia di tipo "oggettivo" (in relazione alle condizioni dell'edificio: ad esempio, perché fatiscente); nell'ambito della inidoneità oggettiva rientra anche la "inidoneità giuridica", che si verifica nel caso in cui il proprietario dell'abitazione non la può utilizzare in quanto concessa in locazione ad altri.

I REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI

L'agevolazione "prima casa" quando si stipula il rogito di acquisto di una abitazione, è subordinata a una nutrita serie di requisiti.

Prima di tutto, lo sconto fiscale scatta solo se l'abitazione oggetto di acquisto non è censita in Catasto nelle categorie A/1 (appartamenti di lusso), A/8 (ville) e A/9 (castelli).

L'acquirente deve risiedere (o lavorare) nel Comune dove è situata la casa oggetto di acquisto oppure, in mancanza, deve stabilire la residenza in tale Comune entro 18 mesi dal rogito d'acquisto.

L'acquirente non deve avere la titolarità dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa (idonea a uso abitativo) ubicata nel medesimo Comune in cui è situata la casa che intende comprare con l'agevolazione.

L'acquirente non deve avere la titolarità dei diritti di proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa, ovunque ubicata in Italia, acquistata con l'agevolazione "prima casa" (o, se abbia la titolarità di detti diritti, li deve alienare entro un anno dalla data del rogito di acquisto della nuova casa).

COME È CAMBIATA LA GIURISPRUDENZA

Nel 2009 la Cassazione inaugura l'orientamento giurisprudenziale per il quale, ai fini del bonus fiscale, ha rilevanza l'inidoneità della casa preposseduta: il contribuente che è proprietario nel medesimo Comune di una casa non idonea all'uso abitativo può comprare una casa con l'agevolazione "prima casa"

Cassazione 18128/2009 e 100/2010

La tesi della Cassazione - che spunta dopo 15 anni in cui il problema non si era più posto - viene avallata dalla Corte costituzionale: il fatto di possedere una casa inidonea all'uso abitativo in un dato Comune non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra casa nel medesimo Comune

Corte costituzionale 203/2011

La Cassazione inverte la sua giurisprudenza: la inidoneità della casa già posseduta non conta. Chi è proprietario di una casa nel medesimo Comune, idonea o inidonea all'uso abitativo, non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa"

Cassazione 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017

L'orientamento di Cassazione 18128/2009 e 100/2010 si consolida nella giurisprudenza di legittimità e di merito

Cassazione 3921/2014 e 21289/2014; Ctp Alessandria 22/2010, Ctp Matera 810/2011; Ctr Puglia 134/2013 e Ctr Lombardia 2970/2014 e 4272/2015

Contemporaneamente la Cassazione emana una giurisprudenza contrastante ove si afferma che la titolarità di un'abitazione inidonea non impedisce un nuovo acquisto agevolato nel medesimo Comune

Cassazione 2278/2016 e 27376/2017

Ulteriore svolta della Cassazione: la proprietà di una abitazione nel medesimo Comune impedisce l'agevolazione "prima casa" solo se si tratta del prepossesso di una casa idonea all'uso abitativo; il prepossesso di una casa acquistata con l'agevolazione (ovunque essa sia ubicata) impedisce in ogni caso l'avvalimento dell'agevolazione; l'inidoneità può essere sia soggettiva (in relazione al contribuente) che oggettiva (in relazione all'edificio)

Cassazione 2565/2018

È rilevante solo l'inidoneità oggettiva della casa preposseduta; nel caso di inidoneità soggettiva, il contribuente non si può avvalere dell'agevolazione "prima casa"

Cassazione 8429/2018

Punto finale: rilevano sia l'inidoneità soggettiva che oggettiva: in entrambi i casi il possesso di un'abitazione nello stesso Comune non impedisce l'agevolazione. È rilevante anche l'inidoneità "giuridica" (ad esempio, non è impedito il ricorso all'agevolazione a chi abbia la proprietà di una casa nel medesimo Comune, affittata ad altri) Cassazione 19989/2018.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 27 agosto 2018)

Professione

■ **In Gazzetta il riordino delle regole sulla privacy**

Il decreto che coordina la vecchia normativa nazionale sulla protezione dei dati personali con il nuovo regolamento europeo sulla privacy entrerà in vigore il prossimo 19 settembre. È l'effetto della pubblicazione del Dlgs 101 del 2018, approvato sulla Gazzetta ufficiale di ieri. Il testo, anzitutto, specifica quali parti del codice sulla riservatezza del 2003 potranno essere salvate perché compatibili con il nuovo assetto creato dal «General data protection regulation», il Gdpr: il regolamento Ue 679 del 2016, in vigore dal 25 maggio scorso. In questo quadro, il decreto si occupa delle sanzioni penali. Il regolamento Ue operava una forte depenalizzazione, con conseguente inasprimento delle sanzioni amministrative. Con il coordinamento vengono recuperate alcune fattispecie penali, come il trattamento illecito di dati personali, l'acquisizione fraudolenta, la false dichiarazioni rese al Garante. Sempre in tema di sanzioni, arriva la possibile definizione agevolata del contenzioso davanti all'Authority di settore. Infine, rispetto al regolamento Ue, viene abbassata da sedici a quattordici anni la soglia a partire dalla quale il minore potrà fornire autonomamente il proprio consenso al trattamento dei dati personali da parte dei social o di altre attività su internet.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 5 settembre 2018)

■ **Home staging per vendere più in fretta e senza sconti**

«Non c'è mai una seconda occasione per fare una buona prima impressione». L'aforisma di Oscar Wilde vale anche per le case in vendita, e non a caso è in evidenza sul sito di Home staging lovers, una delle associazioni che rappresenta i professionisti specializzati in questa tecnica di marketing. L'home staging – letteralmente la "messa in scena della casa" – ha infatti lo scopo di migliorare la presentazione di un immobile, evidenziandone i pregi e le potenzialità, per poterlo vendere nel minor tempo possibile e a un prezzo adeguato.

A dare linfa al settore è stata, paradossalmente, la crisi degli ultimi anni: l'home staging permette infatti di far emergere una proposta immobiliare in un'offerta che ha superato di molto la domanda, spingendo i prezzi verso il basso. Di conseguenza i tempi di vendita si sono dilatati e sono aumentati gli "sconti" in fase di trattativa, proprio le cose che l'home staging punta a contrastare.

Seppur si tratti di indicatori in miglioramento, Nomisma (vedi tabella) registra una permanenza media sul mercato delle case usate di oltre 6 mesi e una differenza del 14% tra il prezzo richiesto e quello alla fine della trattativa. «Secondo un'elaborazione sui casi trattati dai nostri associati – dice Fosca de Luca, presidente di Home staging lovers – le case sottoposte a home staging si vendono in 54 giorni con uno sconto medio del 4 per cento». Dati da prendere con le pinze, perché si riferiscono a un universo di nicchia formato da poche centinaia di operatori (o forse sarebbe meglio dire "operatrici", visto che si tratta per la quasi totalità di donne, la maggior parte provenienti dal mondo dell'architettura e dell'interior design). «Se una casa ha difetti evidenti – continua de Luca – non si possono fare miracoli. Ma un intervento migliorativo, può essere determinante per la vendita. Purtroppo in molti casi i clienti si

rivolgono a noi solo dopo che l'immobile rimane invenduto, per non essere costretti ad abbassare troppo il prezzo. L'ideale sarebbe lavorare sulla casa prima che venga messa sul mercato». Quale venditore di auto usate, del resto, metterebbe in vetrina una macchina senza nemmeno una lucidata?

Bisogna invece diffidare da chi promette di vendere l'immobile a un prezzo più alto del suo valore. «Un approccio corretto da parte dell'home stager – aggiunge Laura Vimercati, presidente dell'Associazione professionisti home staging Italia – deve puntare a vendere la casa al prezzo più alto della forchetta di quotazione. Anche per questo è fondamentale lavorare in collaborazione con gli agenti immobiliari. L'home stager deve entrare a far parte dei loro collaboratori fissi, come lo sono i geometri o i certificatori. ***In quest'ottica abbiamo avviato partnership con le associazioni di categoria, come ad esempio la convenzione nazionale con Fiaip***, mentre con la Fimaa abbiamo stretto accordi di formazione a livello locale».

Il principale ostacolo alla diffusione dell'home staging è che il venditore è chiamato ad affrontare un esborso iniziale quando è in una situazione in cui aspetta solo di incassare il prezzo della casa. «La nostra è una professione nuova in Italia che ha bisogno di tempo per superare le resistenze culturali. Esclusi i casi di chi non può permetterselo, sta al professionista – argomenta Vimercati – convincere il cliente che sono soldi ben spesi. Vendere più in fretta dà un doppio vantaggio in termini economici: da un lato si risparmiano tasse, bollette e spese condominiali, dall'altro dopo un po' di tempo che l'immobile resta invenduto si sarà costretti ad abbassare il prezzo. Quindi anche senza considerare la buona quotazione che permette di raggiungere l'home staging, il solo accorciarsi dei tempi permette di ripagare l'investimento, che in genere è comunque contenuto».

Si parte da costi sotto i mille euro per un'operazione di "decluttering": pulizia e riordino, alleggerimento di tutto il superfluo, compreso qualche mobile troppo ingombrante o poco funzionale, cambio di tessuti e tende o altri elementi accessori; in questo caso, in genere, tutti gli interventi sono fatti dal proprietario e solo alla fine interviene l'home stager con alcuni ritocchi e il servizio fotografico. All'estremo opposto si interviene con l'inserimento di arredi (veri o spesso in cartone) che rimangono "in scena" per qualche mese, ritinteggiatura, sistemazione infissi eccetera, per un esborso che può raggiungere qualche migliaia di euro. Ovviamente si tratta di interventi più ammortizzabili in case di maggior valore.

«Spesso l'home staging viene visto come un intervento che rende la casa neutra e quindi più adatta a molti compratori, questo è vero fino ad un certo punto – precisa de Luca –. Si tratta di un'operazione di marketing per cui è necessario definire bene il target da colpire. La casa va cioè caratterizzata in base al potenziale acquirente e questo si può realizzare solo se si sviluppano competenze specifiche, se si è capaci di gestire una vera e propria attività imprenditoriale con ad esempio la gestione del magazzino e di un parco di collaboratori a cui rivolgersi per ogni esigenza».

Un trend immobiliare che sta spingendo la diffusione dell'home staging è lo short rent. «L'acquisto su internet di una vacanza in affitto passa soprattutto attraverso le foto di un ambiente che deve colpire in pochi minuti – spiega de Luca – per cui il colpo d'occhio è fondamentale, mentre nel caso dell'acquisto di una casa il tempo di decisione è molto più lungo ed entrano in campo molti più fattori». In aumentano anche i costruttori che richiedono di allestire "appartamenti campione" per facilitare la vendita.

SEI MESI SU PIAZZA

CITTÀ	TEMPI (MESI)	SCONTO (%)
Bari	7,0	16,5
Bologna	5,5	11,5
Cagliari	5,5	14,0
Catania	7,0	17,5
Firenze	5,5	12,2

Genova	7,5	17,5
Milano	5,0	10,5
Napoli	6,5	15,0
Padova	8,0	14,0
Palermo	5,8	16,0
Roma	6,5	14,0
Torino	6,0	16,0
Venezia	7,2	12,5
Media	6,4	14,3

Fonte: Nomisma

(Emiliano Sgambato, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “.casa”, 3 settembre 2018)

■ Lo studio «registra» la privacy

La nuova normativa sulla privacy, dettata dal regolamento europeo (il Gdpr) diventato operativo il 25 maggio scorso, riguarda anche gli studi professionali, che si dovranno adeguare - con meno affanno, vista la “moratoria” concessa dal Governo - seguendo il buon senso e considerando la concreta attività svolta sui dati personali raccolti. Una delle maggiori novità introdotte dalla privacy europea rispetto al precedente impianto è il principio di responsabilizzazione (accountability) del titolare riguardo al trattamento svolto. In base a questo principio, il titolare dovrà comprendere i rischi che può correre l'interessato rispetto all'uso dei dati che verrà fatto, predisponendo i presidi evitarli e quindi implementerà adeguate misure di sicurezza. Inoltre, istruirà coloro che devono accedere a quei dati per raggiungere le finalità per cui sono stati raccolti.

Il registro dei trattamenti

Per implementare un intelligente sistema di data protection va redatto un registro dei trattamenti. Il regolamento ne prevede l'obbligo solo per le aziende o gli enti con più di 250 dipendenti o per coloro che effettuano trattamenti considerati a rischio. Si tratta, però, di un adempimento consigliabile a tutti coloro che intendono adeguarsi correttamente alla nuova privacy. Il registro rappresenta, infatti, un indispensabile primo momento di ricognizione, un'analisi del proprio patrimonio informativo e del perché si hanno e si trattano determinati dati. Un buon motivo, quindi, anche per fare pulizia di archivi superflui che potrebbe ora diventare pericoloso possedere. In estrema sintesi, è una scheda dove annotare il nome del titolare, le categorie di interessati, il tipo di dato (comune o particolare), l'ambito di circolazione (Ue o extra-Ue), il tempo di utilizzo e le eventuali misure di sicurezza previste. La mappatura di queste informazioni consentirà al titolare e ai suoi eventuali collaboratori, ai quali andranno impartite precise istruzioni (articolo 29 del regolamento), di dare un perimetro al trattamento e di individuare più facilmente gli adempimenti da porre in essere: informative, consensi, nomina di responsabili esterni coinvolti nel trattamento, misure di sicurezza.

Le terze parti

A proposito dei responsabili esterni, per strutture più dimensionate sarà bene redigere anche un registro delle cosiddette terze parti e cioè di coloro che trattano, per conto del titolare, dati personali. È il caso, ad esempio, di uno studio professionale che, per redigere il cedolino paga della segretaria, si rivolge a un consulente del lavoro o a una società che si occupa di gestione degli stipendi. In questo caso, quei soggetti dovranno rivestire il ruolo di responsabili esterni (articolo 28) e, in tal senso, occorrerà redigere un contratto tra il professionista (titolare) e la terza parte (responsabile esterno). Il contratto dovrà prevedere che il responsabile svolga il trattamento attenendosi alle istruzioni fornite dal titolare e che sia garantita la riservatezza dei dati. Pertanto, andranno responsabilizzate anche le persone che collaborano con il responsabile e dovranno essere adottate adeguate misure di sicurezza tecniche e organizzative

(Riccardo Imperiali, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “.professioni”, 13 agosto 2018)

■ Sempre più mediatori creditizi per scegliere il mutuo giusto

Mediatori creditizi sempre più al centro del mercato dei mutui residenziali. Cresce la loro "quota di mercato" e i finanziamenti gestiti si muovono in controtendenza rispetto al trend generale. «Sul totale dei mutui per le famiglie, circa 50 miliardi l'anno, ormai la quota veicolata delle filiali bancarie è scesa dall'80% al 75%, mentre agenti e mediatori creditizi sfiorano il 25%, con la quota di internet che resta invece una piccola nicchia», spiega Ansano Cecchini, coordinatore della Consulta dei mediatori all'interno dell'associazione di categoria Fimaa. E questo è l'equilibrio complessivo, perché ad esempio per una banca online come CheBanca!, che per sua natura dispone di pochissime filiali sul territorio, la quota di intermediato è all'80 per cento.

Non stupisce, allora, che uno dei big del settore come Auxilia Finance (proprietà della Fiaip) stia correndo a fronte di un mercato dei mutui che perde terreno (-4,4% di istruttorie a giugno su base annua secondo Crif). «Registriamo una crescita intorno all'8% nella prima metà dell'anno» dice l'amministratore delegato Samuele Lupidii.

E va a gonfie vele anche Kiron, la costola creditizia del gruppo Tecnocasa, che nel primo trimestre del 2018 ha messo a segno +18% di intermediato (pari a 400 milioni).

A che cosa si deve il successo dell'intermediazione? Una motivazione è tecnica. Queste società si concentrano in prevalenza sui mutui per l'acquisto, non sulle surroghe, proprio il tassello che dopo essere esploso negli anni scorsi ora sta tirando il fiato. Ma a cambiare è soprattutto l'attitudine del cliente. «La rete ha cambiato tutto, perché permette al volo di confrontare più preventivi e di conoscere i tassi più favorevoli. Allo stesso tempo, su internet è difficile approfondire. Quindi i consumatori vogliono una guida personale per l'acquisto più importante della vita, la casa, smarcandosi allo stesso tempo dall'unica offerta che riceverebbero nella filiale bancaria tradizionale», aggiunge Cecchini di Fimaa. Ecco perché negli ultimi tempi tanti attori del real estate hanno messo gli occhi sulle reti di mediazione creditizia, dando vita ad accordi commerciali o veri e propri investimenti di capitale. Il franchising Re/Max ha siglato una partnership con 24Finance, grazie al quale l'agente immobiliare segnalerà questo accordo ai clienti che manifestano il bisogno del finanziamento. Ma che in futuro potrà prevedere, almeno nelle agenzie immobiliari più grandi, la presenza fisica di un mediatore creditizio nello staff.

Il portale Casa.it si è alleato con Credipass, mentre MutuiperlaCasa.com (gruppo DigiTouch) ha scelto Auxilia Finance. A livello societario, Facile.it ha acquisito il controllo di Nexus 360, mentre Immobiliare.it ha deciso di investire nel 25% di Euroansa, che già figurava come partner commerciale. Sono tutti movimenti che creano anche nuove opportunità lavorative, dal momento che molte reti di intermediazione, da Kiron a Creacasa (gruppo Credem) fino a Monety (gruppo Gabetti) hanno annunciato di recente di voler procedere per tutto l'anno all'allargamento della squadra dei collaboratori. Anche sul fronte del prodotto arrivano novità di continuo.

Tra le più interessanti c'è Home timer di Auxilia Finance, rivolto agli agenti immobiliari convenzionati. Contattando la rete di intermediazione da pc o app, promette di mettere a disposizione un consulente al telefono nel giro di 5 minuti, per verificare la fattibilità del finanziamento di un immobiliare. Uno strumento da usare in tempo reale, eventualmente proprio mentre si accompagna il potenziale cliente a visitare la casa, pensato evidentemente per dotare l'agente di uno strumento che ricalchi il più possibile l'immediatezza delle comparazioni sul web. Infatti, ormai, la competizione a livello di finanziamenti non si gioca tanto sullo spuntare qualche decimale in più o in meno di tasso di interesse, quanto su livello del servizio e tempi di risposta.

(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da ".casa", 30 luglio 2018)

Rassegna di normativa

(G.U. 10 settembre 2018, n. 210)

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

DECRETO 28 giugno 2018

Proroga dei termini per l'accesso al fondo Kyoto per l'efficientamento energetico degli edifici scolastici.

(G.U. 17 luglio 2018, n. 164)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 31 maggio 2018

Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli - Riparto annualità 2018.

(G.U. 19 luglio 2018, n. 166)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

COMUNICATO

Modifica del decreto 23 gennaio 2017, n. 25 recante l'individuazione di modalità innovative e sperimentali per il concorso dello Stato al raggiungimento degli standard europei del parco mezzi destinato al trasporto pubblico locale e regionale, in particolare per le persone a mobilità ridotta - anni 2017, 2018 e 2019.

(G.U. 21 luglio 2018, n. 168)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nei Comuni di Castelgrande e di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 1° lotto.

(G.U. 25 luglio 2018, n. 171)

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/COM/6063 «strada di collegamento dell'abitato di Calitri con la S.S. 401 Ofantina».

(G.U. 25 luglio 2018, n. 171)

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. 25 luglio 2018, n. 171)

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. 25 luglio 2018, n. 171)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di giugno 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. 14 agosto 2018, n. 188)

MINISTERO DELLA DIFESA DECRETO 20 marzo 2018

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di taluni alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze armate.

(G.U. 17 agosto 2018, n. 190)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota demaniale facente parte dell'immobile "Ex Idroscalo di Augusta", in Augusta.

(G.U. 17 agosto 2018, n. 190)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota demaniale facente parte dell'immobile "Ex Tenuta Giaron", in Mira.

(G.U. 17 agosto 2018, n. 190)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato della porzione di terreno costituente l'area pertinenziale dell'alloggio MSP0093, in La Spezia.

(G.U. 17 agosto 2018, n. 190)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Inserimento nell'elenco degli alloggi da alienare dell'alloggio ERM0463, in Roma

(G.U. 17 agosto 2018, n. 190)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile "Ex Campo di tiro a segno nazionale", in Leonessa, località S. Cristoforo.

(G.U. 18 agosto 2018, n. 191)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile "Ponte Radio A.M.", in Cremona, località Cavatigozzi.

(G.U. 18 agosto 2018, n. 191)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile "Ex poligono di tiro a segno nazionale", in Barcellona Pozzo di Gotto.

(G.U. 18 agosto 2018, n. 191)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota demaniale facente parte dell'immobile "Ex poligono di Monte Arzan", in Verona, località Avesa.
(G.U. 18 agosto 2018, n. 191)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile "Ex deposito munizioni Xirumi", in Augusta
(G.U. 18 agosto 2018, n. 191)

**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. 29 agosto 2018, n. 200)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Castelgrande 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. 29 agosto 2018, n. 200)

**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».

**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/COM/6063 «strada di collegamento dell'abitato di Calitri con la S.S. 401 Ofantina».
(G.U. 29 agosto 2018, n. 200)

**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. 29 agosto 2018, n. 200)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
COMUNICATO**

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di luglio 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. 1 settembre 2018, n. 203)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Tribunale di Roma - Sentenza 13061/2018

Pagano gli amministratori «pasticcioni»

Gli amministratori pasticcioni rendono la differenza derivante dal caos contabile e pagano pure i danni. Lo ha deciso il Tribunale di Roma (sentenza 13061/2018, giudice Roberto Ghiron) in relazione alla vicenda di un condominio romano dove si erano avvicendati due amministratori, uno dal 2002 al 2010 e l'altro dal 2011 al 2012. Alla fine del loro incarico, la situazione contabile risulta talmente confusa che l'assemblea dei condòmini non solo si trova nell'impossibilità di approvare l'ultimo rendiconto, ma è anche costretta a costituire un fondo straordinario di circa 120mila euro per poter far fronte alle numerose richieste dei fornitori, sebbene le morosità fossero minime.

L'assemblea decide però di non farla passare liscia ai due e dà così mandato al nuovo amministratore di citarli entrambi in giudizio per farli condannare al risarcimento del danno da inadempimento al mandato.

Il Tribunale di Roma "bastona" pesantemente i due "pasticcioni" e li condanna a versare al condominio sia gli importi che si erano indebitamente trattenuti (accertati dal consulente nominato dal giudice) sia l'ulteriore cifra di 5mila euro a carico di ciascuno (in via equitativa) per il risarcimento del danno patrimoniale subito dal condominio per il disordine contabile. In particolare, per le spese affrontate dai condòmini e riconducibili alle lacune dei bilanci, alla mancata tenuta delle scritture contabili previste dalla legge e alla confusione dei patrimoni fra mandante e mandatario.

In particolare, il Tribunale di Roma ha ribadito che l'amministratore-mandatario, come stabilito dall'articolo 1713 del Codice civile, ha l'obbligo di rimettere al condominio-mandante tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato, comprese le somme di danaro appartenenti a quest'ultimo e ricevute nel corso del mandato

(Paolo Risotti, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 4 settembre 2018)

■ Corte di cassazione – Ordinanza 19 luglio 2018, n. 19154

Consumi di gas e acqua, l'azienda deve dimostrare che il contatore funziona bene

In tema di contratti di somministrazione, la rilevazione dei consumi mediante contatore è assistita da una mera presunzione semplice di veridicità. Lo afferma la Cassazione con l'ordinanza n. 19154 del 19 luglio 2018.

Sicché, in caso di contestazione, grava sul somministrante l'onere di provare che il contatore era perfettamente funzionante, mentre il fruitore deve dimostrare che l'eccessività dei consumi è dovuta a fattori esterni al suo controllo e che non avrebbe potuto evitare con un'attenta custodia dell'impianto, ovvero di aver diligentemente vigilato affinché eventuali intrusioni di terzi non potessero alterare il normale funzionamento del misuratore o determinare un incremento dei consumi.

I contratti di utenza pubblica

La Cassazione ha ricordato l'orientamento dottrinale secondo cui i rapporti tra l'ente erogante un servizio pubblico e l'utente possono inquadrarsi nella generale categoria dei cosiddetti "contratti di utenza pubblica": essi si caratterizzano per essere il servizio, attinente a beni o utilità essenziali per gli utenti, come l'acqua potabile, il gas, l'energia elettrica, i servizi di telefonia, erogato da un soggetto che opera in regime di monopolio o di concorrenza, e per essere la relativa disciplina caratterizzata dall'intima commistione di elementi privatistici e pubblicistici, questi ultimi spesso dettati da atti di natura normativa o amministrativa, in considerazione delle esigenze strutturali, organizzative e programmatiche del soggetto gestore del servizio.

Tale incidenza eteronormativa si manifesta non solo nel momento genetico del contratto, ma anche in quello contenutistico e in quello dinamico-esecutivo; nel primo, perché le modalità costitutive del rapporto sono eterodeterminate, nel secondo, perché le esigenze pubblicistiche inerenti al servizio influenzano il contenuto precettivo del negozio e, nel terzo, infine, perché le scelte operative e programmatiche del gestore possono comportare una deviazione rispetto al normale regime della responsabilità per inadempimento derivante dal diritto comune.

(Mario Piselli, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 3 settembre 2018)

■ Corte di Cassazione – Sezione II – Ordinanza 26 luglio 2018, n. 19838

Si può cambiare a maggioranza la tabella di ripartizione spese del riscaldamento

Al pari di ogni comunità, anche quella condominiale riserva problematiche legate alla convivenza ravvicinata e, soprattutto, alla condivisione e ripartizione delle spese comuni. Come ha dimostrato l'ordinanza 19838 del 2018, nella quale la Cassazione ha trattato il ricorso della proprietaria di un immobile condominiale avverso la sentenza della Corte d'Appello che aveva ribaltato quella di primo grado, risultata a suo favore.

Il caso era stato originato da un atto notificato dalla suddetta proprietaria, nella quale citava a comparire, dinanzi al tribunale di primo grado il condominio dell'edificio, deducendo che, con delibera del 3.6.2009, l'assemblea aveva approvato il bilancio consuntivo di gestione relativo al periodo 1.4.2008 - 31.3.2009 avendo ripartito le spese anche con riferimento a quelle di riscaldamento. Tali spese le erano state imputate in ragione di 60,60 millesimi in violazione delle tabelle convenzionali allegiate al proprio atto d'acquisto, datato 3.11.2003, che di contro, ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, le attribuivano 24,00 millesimi.

Le tabelle del riscaldamento erano state modificate dall'assemblea condominiale con una delibera del 20.9.1985 reputata, dalla ricorrente, illegittima in quanto assunta a maggioranza e non all'unanimità. L'attrice chiedeva l'annullamento della delibera assembleare in data 3.6.2009 e la condanna del condominio alla restituzione delle somme versate indebitamente. Il condominio, non costituitosi, veniva dichiarato contumace.

Con sentenza n. 10054/2011 il Tribunale dichiarava l'invalidità della delibera del 3.6.2009 e condannava il condominio a restituire all'attrice le somme indebitamente percepite. Nell'appello interposto dal condominio, la Corte di Secondo Grado, con sentenza n. 2899 dei 16.6/24.7.2014, accoglieva il gravame e rigettava le domande tutte esperite in prime cure dall'appellata. La Corte evidenziava che quest'ultima aveva domandato l'annullamento

unicamente della delibera del 3.6.2009 e viceversa il tribunale in violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. aveva "incidentalmente statuito anche sulla delibera del 20.09.1985 dichiarandola nulla". Evidenziava comunque che la delibera del 20.9.1985 era da reputarsi valida e che, d'altro canto, era fondato il fatto che, tra le parti in lite, era intervenuta sentenza, passata in giudicato, con cui era stata rigettata l'impugnazione esperita per le stesse ragioni dall'attrice contro la delibera assembleare del 27.5.2005.

Contro questa sentenza, la proprietaria dell'immobile proponeva ricorso per Cassazione sulla scorta di due motivi, ai quali il Condominio si opponeva con controricorso.

Nel primo motivo, la ricorrente deduceva che il condominio, contumace in primo grado, aveva irritualmente prodotto, in grado d'appello, la sentenza n. 3891/2009 del tribunale, inducendo la corte di merito a ravvisare una preclusione da pregresso giudicato intervenuto tra le parti in lite. Deduceva, comunque, che la vertenza definita con la sentenza n. 3891/2009 fosse ben diversa dalla presente controversia e che la corte territoriale avrebbe dovuto disattendere l'orientamento secondo cui la natura obbligatoria, non incidente sul diritto di proprietà, della delibera di revisione della tabella di ripartizione delle spese la rende in ogni caso opponibile al terzo acquirente. Nel secondo motivo, deduceva che la sentenza di primo grado non era inficiata da ultrapetizione, in quanto la declaratoria di nullità della delibera del 20.9.1985 aveva rappresentato unicamente la premessa logica della pronuncia assunta dal tribunale con la sentenza n. 10054/2011. Deduceva, inoltre, che la pronuncia incidentale di nullità non aveva alcuna idoneità a costituire giudicato e che tale nullità può essere rilevata dal giudice anche d'ufficio.

La Cassazione ha esaminato contestualmente i motivi di ricorso, in quanto strettamente connessi, giudicandoli entrambi destituiti di fondamento.

Gli ermellini hanno condiviso, per un verso, il postulato tratto dalla corte d'appello, riguardante la natura obbligatoria della tabella di ripartizione delle spese e della delibera che ne aveva importato modifica, in quanto non incidenti sul diritto di proprietà dei singoli condomini e dell'attrice - quindi a lei opponibili - quantunque ella stessa, ricorrente in questa sede, abbia acquistato il proprio immobile successivamente al 20.9.1985.

Per altro verso, hanno respinto la sollecitazione della ricorrente a disattendere l'indirizzo ricostruttivo esplicitato dalla Corte. Quest'ultima ha opinato per la validità della delibera dell'assemblea condominiale del 20.9.1985, pur ammettendo che il deliberato assembleare che la ricorrente aveva impugnato in prime cure, rende inammissibile ogni ulteriore ragione e profilo di censura. Per la Cassazione, qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse rende inammissibili, per difetto di interesse, quelle relative alle altre ragioni oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa.

La Corte ha, così, rigettato il ricorso, condannando la ricorrente a rimborsare al controricorrente condominio le spese di giudizio, liquidate in euro 2.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 31 agosto 2018)

■ Tribunale di Roma – Ordinanza

Il giudice può ordinare all'impresa inadempiente la rimozione d'urgenza dei ponteggi dal condominio

Con ordinanza ex art. 700 c.p.c., il Tribunale di Roma ha ordinato all'impresa l'immediata

rimozione dei ponteggi dal condominio. L'abbandono del cantiere a seguito della risoluzione dell'appalto di lavori determina un'occupazione di suolo pubblico abusiva non addebitabile ai proprietari dell'edificio e il fondato timore di subire furti nelle abitazioni, entrambi presupposti che giustificano l'intervento in via cautelare urgente del giudice.

I fatti. Un condominio aveva stipulato un contratto di appalto relativo a opere di risanamento dei prospetti esterni dell'edificio condominiale e di impermeabilizzazione e pavimentazione dei lastrici solari. La ditta appaltatrice aveva poi noleggiato i ponteggi per l'esecuzione dei lavori ad altra impresa, a cui erano stati affidate anche le operazioni di montaggio e smontaggio.

A seguito dell'inadempimento della società che doveva eseguire i lavori, il contratto di appalto si era risolto; tuttavia, l'altra impresa non aveva provveduto a smontare i ponteggi, nonostante le ripetute richieste del condominio. La ditta appaltatrice aveva quindi incaricato un'altra impresa di procedere alle operazioni di smontaggio, attività che, però, erano state interrotte per volontà della società proprietaria dei ponteggi, che si era dichiarata disponibile a far rimuovere la struttura solo previo pagamento di una ingente somma.

Per questi motivi, il condominio si era rivolto al Tribunale per essere autorizzato a rimuovere i ponteggi e di ordinare alla ditta proprietaria degli stessi di non frapporre ulteriori ostacoli all'operazione.

I presupposti per l'ordinanza cautelare urgente. Sappiamo che l'emanazione di un provvedimento cautelare d'urgenza ex art. 700 c.p.c. presuppone la sussistenza sia del *fumus boni iuris* (cioè di una situazione che consenta di ritenere probabile la fondatezza della pretesa in contestazione), sia del *periculum in mora* (che ricorre quando, durante il tempo occorrente per far valere il diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile). La carenza anche soltanto di una delle due condizioni impedisce al giudice di concedere la misura cautelare. Nel caso di specie, il Tribunale di Roma ha accolto la domanda ravvisato entrambi i requisiti.

Fumus boni iuris. Non è contestato che il contratto tra il condominio e la ditta appaltatrice si è risolto per colpa di quest'ultima e che i lavori eseguiti sono stati pagati così come è stato pagato il noleggio dei ponteggi. Ne consegue che la ditta proprietaria non aveva alcun titolo per chiedere una somma ulteriore.

Periculum in mora. Il Tribunale osserva che la tutela cautelare in via d'urgenza può essere ammessa per un diritto di credito solo a condizione che essa sia volta a salvaguardare non il diritto di credito in quanto tale, bensì situazioni giuridiche soggettive non patrimoniali a tale diritto indissolubilmente e immediatamente correlate (come il diritto all'integrità fisica, alla salute o ad un'esistenza libera e dignitosa), le quali potrebbero essere pregiudicate definitivamente dal ritardo nella soddisfazione del diritto di credito.

La decisione del Tribunale di Roma. Nell'ordinanza in esame vengono appunto evidenziati i risvolti non patrimoniali del pregiudizio a cui vanno incontro i condomini. Il cantiere risulta privo di qualsiasi controllo e il materiale è accatastato in strada determinando condizioni di pericolo oltre che configurare un'occupazione di suolo pubblico abusiva. Il pregiudizio meritevole di tutela va dunque individuato principalmente nel mancato libero godimento di case di abitazione, nel fondato timore di subire furti alle abitazioni e nella possibilità di arrecare danno ai fruitori della via sulla quale risultano accatastati i materiali.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 29 agosto 2018)

■ **Tribunale Amministrativo Regionale - Campania - Sentenza 23 luglio 2018, n. 4895**

Modifiche interne dell'edificio. Non serve il titolo edilizio se non c'è aggravio urbanistico

Niente demolizione per le opere finalizzate alla diversa distribuzione degli ambienti interni, mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, se non producono aggravio urbanistico, lasciando inalterati i volumi, le superfici ed i prospetti esterni.

Lo ha stabilito il TAR Campania con la sentenza 23 luglio 2018, n. 4895, che ha annullato il provvedimento comunale con il quale era stata ingiunta la demolizione di alcune opere di modificazione delle tramezzature interne, di spostamento di un servizio igienico e di eliminazione di un precedente ambiente, ritenendole erroneamente interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.

Come è noto, l'art. 27 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 impone la sanzione demolitoria ogni qualvolta il dirigente o il responsabile accertino l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

In mancanza di titolo edilizio e dell'autorizzazione paesistica, ove richiesta, l'applicazione della sanzione demolitoria è sempre doverosa.

Tali principi però non trovano applicazione con riferimento alle opere interne, che non abbiano prodotto aggravio urbanistico, lasciando inalterati i volumi, le superfici ed i prospetti esterni.

Secondo il TAR di Napoli, infatti, la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori. In quest'ipotesi, pertanto, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo.

Qualora, invece l'intervento interessi parti strutturali del fabbricato, la disciplina applicabile è quella della segnalazione certificata di inizio attività, la cui mancanza comporta, parimenti, l'irrogazione della sola sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001.

Nel caso di specie, il Comune aveva difeso il proprio operato sottolineando la presenza la presenza di numerosi vincoli esistenti nella zona in cui era locato l'edificio in questione, puntualmente richiamati nell'ordinanza di demolizione. Tali vincoli tuttavia, secondo i giudici amministrativi, non mutano la natura dell'intervento edilizio compiuto e, quindi, la circostanza che non è richiesto un preventivo titolo edilizio, con presupposta autorizzazione relativa al vincolo stesso. Al più, comportano il semplice onere, da parte dell'interessato, di comunicare al Comune l'inizio lavori, posto che nella fattispecie non si tratta di trasformazioni del preesistente, tali da incidere sui valori paesaggistico-ambientali, oggetto di tutela.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "tecnic24", 3 settembre 2018)

■ **Consiglio di stato – VI Sezione - Sentenza 9 luglio 2018, n. 4166**

Il soppalco che aumenta la superficie utile e consente la piena fruibilità alle persone, rientra nella ristrutturazione edilizia e dunque soggetta a permesso di costruire

Una recente sentenza del Consiglio di Stato conferma quanto già stabilito nel corso degli anni in termini di titoli abilitativi per la realizzazione di un soppalco: è da annoverarsi fra le opere di ristrutturazione edilizia e pertanto soggetto al rilascio del permesso di costruire, comportando un aumento di superficie utile.

Cosa ha stabilito il Consiglio di Stato. È quanto ha stabilito la VI sezione del Consiglio di Stato nella sentenza n. 4166/2018 e pubblicata il 9 luglio u.s.. Confermando quanto già stabilito in passato dalla sentenza n. 4468 del 2014 della VI Sezione del Consiglio di Stato, il soppalco quale manufatto realizzabile all'interno di una unità immobiliare di altezza tale da consentirne la piena fruibilità da parte delle persone, per la sua conformazione, comporta un aumento della superficie utile calpestabile e dunque la creazione di nuovi spazi autonomi con conseguente aggravio del carico urbanistico. In ragione di ciò, è da annoverarsi fra gli interventi di ristrutturazione edilizia e dunque soggetto al rilascio del permesso di costruire.

Tale orientamento giurisprudenziale non è da ritenersi ugualmente applicabile al caso della realizzazione di un soppalco che, per conformazione, non comporta un aumento della superficie utile e cioè quando la sua esecuzione comporta la creazione di spazi totalmente chiusi, privi di finestre o lucernari, che presentano altezza interna ridotta e dunque non fruibile in maniera continuativa dagli individui (è quanto già stabilito dalla sentenza n. 985/2017 della VI Sezione sempre del Consiglio di Stato). In presenza di tale conformazione, la sua realizzazione dunque può inserirsi fra gli interventi di edilizia minore per i quali non è richiesto il permesso di costruire.

La normativa che regola la realizzazione di un soppalco. Il soppalco per essere definito abitabile in termini di legge e cioè destinato alla permanenza di persone, deve configurarsi come una zona rialzata rispetto al livello del resto dell'appartamento (solitamente realizzato in una fase successiva) e calpestabile da persone comodamente erette. In presenza di soffitti molto alti, infatti, si può ricavare uno spazio ulteriore tramite la realizzazione di un soppalco che ne raddoppia (o quasi) la superficie e può essere in muratura, in legno o in metallo; si progetta e realizza la scala per il collegamento, per procedere infine con l'arredo e la suddivisione degli spazi soprastanti e sottostanti. Comunque la realizzazione è soggetta a norme e leggi che ne regolano misura e forma; le regole e le misure stabilite dalla legge, cambiano a seconda del Regolamento Edilizio e di Igiene del proprio comune di residenza, ma in linea generale possono essere così riassunte:

-altezza minima del locale da soppalcare: deve essere di almeno 430-440 cm; le altezze sopra e sotto il soppalco, quindi, non possono essere inferiori a 210 cm., soletta compresa;

-superficie soppalcata: non deve essere superiore a 1/3 della superficie del locale, ma può arrivare fino a metà della superficie del locale quando le altezze sopra e sotto il soppalco raggiungono i 220 cm.;

-altezza della zona sottostante: deve essere di almeno 240 cm. nel caso la si voglia attrezzare come bagno o come cucina (mantenendo sempre però i 210 cm. minimi nella parte superiore);

-superficie finestrata: non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del locale soppalcato;

-documentazione del progetto: va presentata all'Ufficio Tecnico del proprio Comune da parte di un professionista (ingegnere, architetto o geometra)

-ultimazione lavori: una volta terminati, questi vanno documentati all'Ufficio del Catasto, poiché aumenta la superficie calpestabile e quindi la metratura dell'appartamento

Inoltre è bene sapere che per realizzare un soppalco nel proprio appartamento, non è necessario chiedere l'autorizzazione all'assemblea condominiale. Per evitare però successive contestazioni, è consigliabile depositare presso l'Amministratore la documentazione relativa ai permessi comunali ottenuti e la perizia del professionista chiamato in causa. Per quanto riguarda invece le tabelle millesimali, occorre sapere due cose: se i millesimi sono calcolati in

base ai metri quadrati dell'appartamento, allora il sopralco può comportare una modifica dei calcoli stessi; se invece i millesimi sono calcolati in base alla cubatura, di fatto il sopralco non comporta nessun cambiamento.

(Angelo Pesce, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 28 agosto 2018)

Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Corte di Cassazione - Sezione III - Ordinanza 12 luglio 2018 n. 18345

In una compravendita immobiliare il notaio non può chiedere di essere esonerato dalle visure

Per il notaio chiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari, costituisce un obbligo derivante dall'incarico conferito e, quindi, ricompreso nel rapporto di prestazione d'opera professionale. Solo la concorde volontà delle parti può esonerare il notaio dallo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, dal compimento delle cosiddette visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà da pregiudizi. Al riguardo è irrilevante che sia stato lo stesso professionista a chiedere di essere dispensato dalle visure. E' quanto ha precisato la Cassazione con l'ordinanza 18345/2018. Nella specie, ha osservato la Suprema corte, nessuna prova era emersa che le parti avessero espressamente esonerato il notaio, essendo stato riferito dai testi escussi unicamente che la omissione delle visure era una prassi dello studio professionale.

I precedenti giurisprudenziali - Sulla prima parte della massima, rientra tra gli obblighi del notaio, che sia richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare (nella specie, scrittura privata autenticata), lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti ed, in particolare, il compimento delle cosiddette “visure” catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo espresso esonero del notaio da tale attività per concorde volontà delle parti, dettata da motivi di urgenza o da altre ragioni, Cassazione, sentenze 31 maggio 2006, n. 13015, in Vita notarile, 2006, p. 1512 e 18 gennaio 2002, n. 547, ivi, 2002, p. 496.

Nello stesso senso, Cassazione, sentenza 16 marzo 2006, n. 5868, in Vita notarile, 2006, p. 379, secondo cui, nel caso in cui un notaio sia stato richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare privata autenticata, qualora vi sia stato espresso esonero del notaio, per concorde volontà delle parti, con una clausola inserita nella scrittura, dallo svolgimento delle attività accessorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, dal compimento delle cosiddette “visure catastali” e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, deve escludersi l'esistenza della responsabilità professionale del notaio, in quanto tale clausola non può essere considerata meramente di stile essendo stata parte integrante del negozio e sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti, come, nella specie, ragioni di urgenza di stipula dell'atto da esse addotto, né in tal caso rileva il cosiddetto “dovere di consiglio” relativo alla portata giuridica della clausola stessa, giacché detta clausola, implicando l'esonero da responsabilità del notaio, esclude la rilevanza di ogni spiegazione da parte del professionista.

Per la precisazione, altresì, che quand'anche sia stato esonerato dalle visure - comunque - il notaio che sia a conoscenza o che abbia solo il mero sospetto, della sussistenza di una iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita, deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'articolo 1176, comma 2, Cc, e della buona fede, Cassazione, sentenza 29 gennaio 2013, n. 2071, in Guida al diritto, 2013, f. 15, p. 48.

Per il rilievo che il suddetto obbligo del notaio trova fonte (anche) nell'articolo 4 (in base al quale alle domande di voltura debbono essere acquisiti i certificati catastali) e 14 (che fa obbligo al notaio di chiedere la voltura) del Dpr n. 640 del 1972, si sostanzia nell'attività di verifica catastale ed ipotecaria volta ad accertare la condizione giuridica ed il valore di un immobile e richiede che il notaio acceda ai registri pubblici per esaminarne tutti i dati relativi, attività la quale deve tenersi distinta dalla normale indagine giuridica occorrente per la stipulazione dell'atto, Cassazione 23 luglio 2014, n. 13825, in *Vita notarile*, 2004, p. 1724 che evidenzia – altresì – che non si rende possibile, al fine di escludere l'autonomo diritto al compenso per tale attività ricondurre quest'ultima nell'ambito di una mera attività, di "aggiornamento" dell'originaria acquisizione dei dati catastali e ipotecari, contemplando l'articolo 30 del Dm 27 novembre 2001 (recante la tabella degli onorari, dei diritti, delle indennità e dei compensi spettanti ai notai), la letterale e specifica indicazione per la quale - in tema di prestazioni professionali in materia civile, commerciale, amministrativa e tributaria - spetta al notaio un compenso, ragguagliato al valore della pratica, per l'esame di "titoli, registri pubblici e documentazione particolarmente complessa", da cui si desume trattarsi di attività in aggiunta alla normale indagine giuridica.

Nel senso che va esclusa la responsabilità del notaio, richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, qualora sia stato espressamente esonerato, per concorde volontà delle parti, con una clausola inserita nell'atto pubblico, dallo svolgimento delle attività accessorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti stesse e, in particolare, dal compimento delle cosiddette visure catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, Cassazione, sentenza 12 ottobre 2009 n. 21612, in *Riv. giur. Edilizia*, 2010, I, p. 425.

In tale ipotesi, si è precisato al riguardo, in altra occasione, non ha rilievo nemmeno il cosiddetto dovere di consiglio relativo alla portata giuridica della clausola stessa, giacché essa, implicando l'esonero da responsabilità del notaio, esclude la rilevanza di ogni spiegazione da parte del professionista, Cassazione, sentenza 1° dicembre 2009 n. 25270 (in *Guida al diritto*, 2010, f. 1, p. 41, con nota di Grisi G., Il notaio può essere esonerato in forma orale dal compimento delle visure per il cliente. Per escludere la responsabilità del professionista il giudice può ricorrere alla prova testimoniale; nonché in *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2010, I, p. 628, con nota di Lanzani C., Responsabilità civile del notaio e ammissibilità della clausola di esonero dal compimento delle visure in forma orale; in *Giur. it.*, 2010, p. 1047, con nota di Rispoli G., Dispensa dall'obbligo di visure e responsabilità del notaio; in *Notariato*, 2011, p. 11, con nota di Cimmino N. A., L'obbligo delle visure ipotecarie e catastali alla luce del D.L. n. 78/2010), che, rigettando il ricorso avanzato da uno dei contraenti e confermando la sentenza impugnata, ha altresì ritenuto irrilevante che l'esonero da responsabilità a favore del notaio non fosse stato stabilito con clausola scritta, non essendo la scrittura richiesta per la sua validità, ed ha escluso che essa potesse essere considerata invalida ai sensi dell'articolo 1229 Cc, non ponendosi come limitativa della responsabilità anche nei casi di dolo e colpa grave.

Sempre in argomento si è precisato, altresì:

- la perizia di un tecnico di parte sulle risultanze di verifica ipocatastale del bene ipotecato, ancorché comunicata al notaio non configura fattispecie di esonero dalle ispezioni ipotecarie e non comporta irresponsabilità del notaio per difetto di visure, Cassazione, sentenza 2 ottobre 2003, n. 14675, in *Riv. Notariato*, 2004, p. 212;

- nel caso in cui un soggetto interessato a stipulare un mutuo ipotecario con una banca incarichi un notaio di effettuare le visure del bene destinato ad essere l'oggetto dell'ipoteca e a redigere la relativa relazione, essa determina l'assunzione di obblighi in capo al notaio non soltanto nei confronti del mutuatario, ma pure nei confronti della banca mutuante, e ciò sia che si intenda l'istituto bancario quale terzo ex articolo 1411 Cc, che beneficia del rapporto contrattuale di prestazione professionale concluso dal cliente mutuatario, sia che si individui un'ipotesi di responsabilità da contatto sociale fondata sull'affidamento che la banca mutuante ripone nel notaio in quanto esercente una professione protetta. In tal caso, l'eventuale danno

dovrà essere parametrato in base alla colposa induzione dell'istituto di credito ad accettare in ipoteca, con riguardo al finanziamento, un bene non idoneo a garantire la restituzione del credito erogato (nella specie, a causa di un vincolo archeologico che, seppure non astrattamente qualificabile come assoluto, concorreva ad incidere negativamente sul valore di mercato del bene), Cassazione, sentenza 9 maggio 2016, n. 9320, in Riv. notariato, 2016, II, p. 896;

- l'obbligo, per il notaio, di eseguire le visure in questione, la cui inosservanza è fonte di responsabilità, resta fermo anche allorquando la libertà degli immobili compravenduti venga dedotta in condizione né viene meno qualora tutte le parti del contratto abbiano reso dichiarazione di avveramento della condizione; con tale dichiarazione, infatti, le parti si limitano a darsi atto del ritenuto avveramento della condizione senza che sia ravvisabile una manifestazione di volontà diretta al notaio e intesa a dispensarlo dallo svolgimento delle attività necessarie per il conseguimento del risultato da esse voluto, Cassazione, sentenza 24 settembre 1999, n. 10493.

Per i giudici di merito, nella stessa logica della pronuncia in rassegna, si è affermato:

- rientra tra gli obblighi del notaio, che sia richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti ed in particolare il compimento delle cosiddette "visure" catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo esonero del notaio da tale attività per concorde volontà delle parti: esonero che, però, deve essere espresso e non può ravvisarsi per implicito nella dichiarazione di libertà del bene compravenduto da parte del venditore. Ne consegue che la violazione di tale obbligo comporta la responsabilità contrattuale del notaio, Tribunale Messina, sez. II, sentenza 1° aprile 2008, in Redazione Giuffrè, 2009;

- posto che l'acquisizione delle visure ipocatastali da parte del notaio è un'attività complementare e accessoria, indispensabile per la realizzazione della destinazione finale dell'atto, non è necessario a tal fine un espresso incarico; perché il loro mancato compimento non comporti responsabilità, occorre che il professionista, dopo aver richiamato l'attenzione del cliente sulla gravità delle possibili conseguenze, ne ottenga un espresso esonero, salvo comunque l'obbligo di disattendere le indicazioni del cliente, sulla base di un'attenta ponderazione delle ragioni che le sostengono, allorquando sospetti l'esistenza di vincoli o gravami sul bene oggetto di compravendita, Tribunale Bari, sentenza 16 marzo 2004, in Foro it., 2004, I, c. 1930;

- la dichiarazione di libertà del bene compravenduto da parte del venditore non determina un implicito esonero dall'obbligo di effettuare le visure ipotecarie e catastali, posto a carico del notaio dai suoi doveri professionali, atteso che la dispensa da tale obbligo può discendere solo dalla concorde ed espressa volontà delle parti, Tribunale Napoli, sentenza 14 maggio 1996, in Notariato, 1997, p. 249.

(Mario Finocchiaro, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto" 14 agosto 2018)

Approfondimenti

IVA E LOCAZIONI

Regime IVA delle locazioni di beni immobili

Francesco D'Alfonso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 31 agosto 2018, n. 1050 pag. 1409-1416

Esaminiamo gli elementi qualificanti delle locazioni di beni immobili, nonché il loro trattamento fiscale, secondo la normativa nazionale e le pronunce della Corte di Giustizia europea.

La locazione, l'affitto, il noleggio e il leasing costituiscono, ai fini IVA, operazioni assimilate alle prestazioni di servizi (cfr. art. 3, comma 2, n. 1), del D.P.R. 633/1972). Pertanto il momento impositivo relativo a queste operazioni è rappresentato dal pagamento del corrispettivo o, se antecedente, da quello di emissione della fattura.

Per quanto concerne il trattamento fiscale, la direttiva n. 2006/112/CE, all'art. 135, par. 1, lett. l), prevede che gli Stati membri esentino dall'IVA «l'affitto e la locazione di beni immobili».

In particolare, il legislatore comunitario, in relazione alle locazioni e agli affitti di beni immobili, concede la possibilità agli Stati membri di accordare ai loro soggetti passivi il diritto di optare per l'imposizione (art. 137, par. 1, lett. d), della direttiva n. 2006/112/CE).

Allo stesso tempo, nel lasciare comunque agli Stati membri la possibilità di prevedere ulteriori ipotesi di imponibilità, sono escluse dal regime di esenzione le seguenti operazioni (considerate quindi obbligatoriamente imponibili):

1. prestazioni di alloggio, quali definite dalla legislazione degli Stati membri, effettuate nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe, comprese le locazioni di campi di vacanza o di terreni attrezzati per il campeggio;
2. locazioni di aree destinate al parcheggio dei veicoli;
3. locazioni di utensili e macchine fissati stabilmente;
4. locazioni di casseforti.

Quanto alle regole di territorialità IVA, per queste prestazioni di servizi si applicano i particolari criteri di cui all'art. 7-*quater*, lett. a), del D.P.R. 633/1972.

Va evidenziato infine che la disciplina prevista per le locazioni si applica anche al corrispettivo imputabile alla locazione nell'ambito dei contratti di *rent to buy* (Ag. entrate, circ. n. 4/E/2015).

Locazione di beni immobili

La direttiva comunitaria in materia di imposta sul valore aggiunto, pur prevedendo la disciplina IVA concernente le locazioni di immobili, non definisce la nozione di locazione di beni immobili, né rinvia a tale fine alle definizioni adottate dai singoli Stati membri.

Mancando quindi una definizione di locazione di beni immobili ai fini IVA, la nozione a essa relativa deve essere interpretata alla luce del contesto nel quale essa si inserisce, della finalità e della struttura della direttiva IVA, tenendo conto altresì, in modo particolare, della *ratio legis* dell'esenzione che essa prevede (Corte di Giustizia delle Comunità europee 4 ottobre 2001, causa C-326/99).

In particolare, dal momento che la finalità della redazione di un elenco comune di esenzioni è quella di una riscossione paragonabile delle risorse proprie in tutti gli Stati membri, il concetto di locazione di beni immobili deve corrispondere a una nozione autonoma di diritto comunitario.

Trattandosi di una deroga al principio generale secondo cui l'IVA viene riscossa per ogni prestazione di servizi a titolo oneroso, detta nozione deve inoltre essere interpretata in senso stretto, anche se non in modo da privare l'esenzione dall'imposta dei suoi effetti.

Sulla base di questi presupposti, la Corte di giustizia europea ha quindi affermato che la locazione di beni immobili consiste, in sostanza, in un'operazione nella quale il proprietario di un immobile cede al locatario, per una durata convenuta e dietro corrispettivo, il diritto di occupare l'immobile come se ne fosse il proprietario e di escludere qualsiasi altra persona dal godimento di tale diritto (tra le altre, Corte di Giustizia delle Comunità europee 9 ottobre 2001, causa C-409/98 e 8 maggio 2003, causa C-269/00).

La mancanza di alcuni requisiti propri di tale operazione, come il pagamento di un canone di locazione o l'accordo sulla durata del diritto di godimento, nonché sul diritto di occupare l'alloggio e di escluderne altre persone, elimina di per sé la possibilità che, in una situazione di questo tipo, si possa configurare un'operazione di locazione.

TABELLA 1 - ELEMENTI QUALIFICANTI DI UNA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI

Durata della locazione	L'elemento relativo alla durata della locazione consente, in via generale, di distinguere l'operazione di locazione di beni immobili, che costituisce normalmente un'attività collegata al semplice trascorrere del tempo (Corte di Giustizia delle Comunità europee 26 aprile 2005, causa C-376/02), da altre attività che hanno un carattere industriale e commerciale.
	Anche se la brevità della durata di un alloggio può rappresentare un criterio appropriato per distinguere la locazione di spazi a uso abitativo dall'alloggio alberghiero (Corte di Giustizia delle Comunità europee 12.2.1998, causa C-346/95), la durata della locazione non costituisce l'elemento che consente di qualificare in modo determinante un contratto come locazione di beni immobili, ai sensi del diritto comunitario.
	La non assoluta rilevanza dell'elemento in questione è confermata dal fatto che la durata di un alloggio può anche non essere fissata all'atto della conclusione del contratto, ma, tenendo conto dei rapporti contrattuali esistenti, essere ridotta o prolungata di comune accordo tra le parti in corso di esecuzione del contratto (Corte di Giustizia delle Comunità europee 12 febbraio 1998, causa C 346/95).
Diritto di occupare l'immobile a titolo esclusivo	Si configura un'operazione di locazione nel caso in cui sia conferito a un soggetto il diritto di occupare un bene immobile e di escludere qualsiasi terzo dal godimento di tale diritto.
	L'esclusività del diritto di occupazione può tuttavia essere limitata nell'accordo concluso con il locatore, andando a interessare solo l'immobile quale definito in tale accordo (Corte di Giustizia delle Comunità europee 18.11.2004, causa

	C-284/03).
Esistenza di un corrispettivo	Costituisce corrispettivo di una locazione di beni immobili, e come tale non prevede l'applicazione dell'imposta in quanto riferita a un'operazione esente, l'indennità versata dal locatore a fronte del fatto che un affittuario, rinunciando ai diritti a lui derivanti dal contratto d'affitto, rimette il bene immobile a disposizione del suo dante causa (Corte di Giustizia delle Comunità europee 15.12.1993, causa C-63/92).
	L'uso privato da parte di un soggetto passivo di un alloggio in un edificio che ha destinato interamente alla sua impresa, essendo caratterizzato dall'assenza del pagamento di un canone di locazione, oltre che di un vero e proprio accordo sulla durata del godimento e sul diritto di occupare l'alloggio e di escluderne altre persone, non consente di fare rientrare tale operazione tra le locazioni di beni immobili (Corte di Giustizia delle Comunità europee 8.5.2003, causa C-269/00).

Usufrutto

Alla nozione di locazione di beni immobili può equipararsi la costituzione, per una durata limitata, di un diritto di usufrutto su beni immobili, la quale ultima presenta le stesse caratteristiche della locazione di beni immobili in precedenza descritte (Corte di Giustizia delle Comunità europee 4 ottobre 2001, causa C-326/99).

Secondo la Corte di Giustizia europea, infatti, la normativa comunitaria in materia di IVA consente di equiparare all'affitto e alla locazione di beni immobili la costituzione, per una durata convenuta e dietro corrispettivo, di un diritto reale che conferisce al suo titolare un potere d'uso su un bene immobile, come il diritto di usufrutto.

Ciò sebbene nel diritto civile di numerosi Stati membri l'usufrutto presenti caratteristiche che lo distinguono dalla locazione e dall'affitto.

Quel che rilevano tuttavia, ai fini IVA, sono le caratteristiche economiche delle due operazioni e non l'appartenenza delle stesse a categorie giuridiche distinte.

Pertanto l'usufrutto verso corrispettivo per un determinato periodo di tempo è riconducibile alla nozione di locazione di beni immobili, operazione, in linea generale, esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. 633/1972 (cfr. Ag. entrate, ris. n. 405/E/2008).

Ciò anche se l'art. 2, comma 1, del cosiddetto decreto IVA prevede che gli atti che comportano cessione o costituzione di diritti reali di godimento (e quindi anche l'usufrutto) su beni di ogni genere costituiscono cessioni di beni.

Comodato

Il comodato costituisce il contratto, essenzialmente gratuito, con il quale una parte consegna all'altra una cosa, immobile o mobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta (art. 1803 cod. civ.).

Pertanto il contratto di comodato relativo a beni immobili si differenzia da quello di locazione, in quanto manca il corrispettivo.

Locazione con patto di riscatto

La locazione di beni immobili non deve essere confusa con la locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti (cosiddetta "locazione con patto di riscatto").

Quest'ultima infatti viene considerata una cessione di beni, ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 2, del decreto IVA, e non una prestazione di servizi.

Tale tipologia di operazione deve tenersi distinta dalla locazione finanziaria, in relazione alla quale il riscatto del bene è vincolante soltanto per il locatore.

Servizi ulteriori

Con riferimento alla locazione di immobili urbani adibiti a uso abitativo, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni addebitate dal locatore al conduttore devono intendersi come corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 633/1972 (art. 9, comma 4, della legge 392 del 27 luglio 1978).

Al riguardo, va tuttavia evidenziato che la locazione di un bene immobile e la fornitura di servizi che accompagnano tale locazione devono essere considerate, in linea di principio, costitutive di più prestazioni distinte e indipendenti, da valutarsi separatamente dal punto di vista dell'IVA (Corte di Giustizia UE 27 16 aprile 2015, causa C-42/14).

Tuttavia la Corte di Giustizia della UE ha stabilito che, allorché alla locazione dell'immobile si accompagni la fornitura di acqua, energia elettrica, copertura assicurativa, servizi condominiali al locatario e dall'insieme delle circostanze si configuri, ai fini IVA, un'operazione unica, agli ulteriori servizi forniti si applica lo stesso trattamento previsto per la locazione del bene (sent. 27 settembre 2012, causa C-392/11).

Ciò in quanto un corrispettivo, che, oltre alla durata della locazione, comprenda altri elementi, non consente di escludere la qualifica di locazione di beni immobili, ai sensi dell'art. 135, par. 1, lett. I), della direttiva n. 2006/112/CE, soprattutto poi laddove gli altri elementi presi in considerazione abbiano un carattere accessorio (*tabella 2*) in relazione alla parte del corrispettivo collegato al trascorrere del tempo o non remunerano una prestazione diversa dalla semplice messa a disposizione del bene (Corte di giustizia delle Comunità europee 18 novembre 2004, causa C-284/03).

TABELLA 2 – PRESTAZIONI DI SERVIZI NON AUTONOME

1. Vi sono una prestazione principale e un'altra (o altre) accessoria a questa, nel senso che quest'ultima non costituisce per la clientela un fine a sé stante, bensì il mezzo per fruire nelle migliori condizioni del servizio principale offerto dal prestatore (Corte di giustizia delle Comunità europee 21.2.2008, causa C 425/06).
--

1. Due o più elementi o atti forniti dal soggetto passivo sono a tal punto strettamente connessi da formare oggettivamente una sola prestazione economica indissociabile, la cui scomposizione avrebbe carattere artificiale.

Ciò nondimeno, tali prestazioni di servizi non costituiscono necessariamente operazioni di per sé accessorie.

Con riferimento infatti alla fornitura del servizio di pulizia relativo alle parti comuni di un immobile dato in locazione, la Corte di Giustizia europea ha affermato che tale servizio non necessariamente rientra nella nozione di locazione di beni immobili, come definita dalla direttiva 2006/112/CE (sent. 11 giugno 2009, causa C-572/07).

Allorché infatti il servizio di pulizia può essere fornito con modalità diverse, ossia da un terzo che fattura il costo di detto servizio direttamente ai locatari (i quali scelgono il prestatore del servizio o le modalità di utilizzo dei beni o servizi) o dal proprietario che utilizza a tale scopo il suo personale o che fa ricorso a un'impresa di pulizie, e dunque le prestazioni di locazione e di pulizia possono essere separate l'una dall'altra, tali operazioni devono considerarsi operazioni autonome, dissociabili l'una dall'altra.

Elementi che consentono che possa configurarsi un'operazione unica, anche se non in maniera determinante, sono invece il fatto che nel contratto di locazione sia previsto, oltre all'affitto dei locali, anche un certo numero di prestazioni di servizi da parte del locatore, nonché la circostanza che i servizi forniti costituiscono il mezzo per fruire, nelle migliori condizioni, della prestazione principale.

Pertanto si configura un'operazione unica e conseguentemente i servizi di fornitura si considerano prestati dal locatore, laddove, in relazione alla fornitura di elettricità, di riscaldamento e di acqua, nonché alla raccolta dei rifiuti, da parte di terzi a favore del conduttore che utilizza direttamente i beni e i servizi, i contratti per la fornitura di tali prestazioni siano stati stipulati dal locatore, il quale quindi si limita a trasferire i costi al conduttore (Corte di Giustizia della UE 16 aprile 2015, causa C-42/14).

La normativa nazionale

L'art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. 633/1972 prevede, per le locazioni di fabbricati, l'applicazione di un generale trattamento di esenzione, con alcune importanti eccezioni, con riferimento soprattutto agli immobili strumentali per natura che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Più esattamente sono imponibili a IVA, con opzione, le seguenti operazioni:

1. locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380 del 6 giugno 2001;
2. locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;
3. locazioni di fabbricati strumentali che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Anche le prestazioni derivanti da rapporti di sublocazione sono assoggettate autonomamente a imposta in base alle regole e ai criteri previsti per i contratti di locazione, da cui mutuano i caratteri contrattuali (circ. n. 12/E/2007).

Ciò in quanto il rapporto di sublocazione, pur collegato civilisticamente al contratto di locazione da un vincolo di reciproca dipendenza (art. 1595 cod. civ.), conserva, ai fini fiscali, un'autonoma rilevanza economica.

La convenienza a optare per l'imposizione dovrà tuttavia essere valutata caso per caso, in relazione alle caratteristiche dell'operazione, nonché dei soggetti coinvolti in quest'ultima.

Le concessioni e le sub-concessioni di beni demaniali infine non possono configurarsi quali locazioni di beni immobili (circ. n. 33/E/2006).

Tuttavia, laddove il rapporto intercorrente tra l'ente concedente e i soggetti concessionari degli alloggi sia assimilabile a un rapporto di locazione, avendone tutte le caratteristiche, tale ultimo principio non è naturalmente applicabile (ris. n. 480/E/2008).

Locazioni e affitti di fabbricati non strumentali

Per fabbricati non strumentali si intendono gli edifici a destinazione abitativa classificati o classificabili nelle categorie catastali da A/1 a A/11, esclusa la A/10, a prescindere dall'uso di fatto.

In base all'attuale formulazione dell'art. 10, primo comma, n. 8), del D.P.R. 633/1972, tutte le locazioni di immobili a destinazione abitativa sono ora esenti ai fini IVA, comprese le locazioni finanziarie.

Sono tuttavia imponibili a IVA, a seguito di apposita opzione, da effettuarsi nel contratto di locazione e vincolante per tutta la durata di quest'ultimo, le seguenti operazioni:

1. locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380 del 6 giugno 2001;
2. locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, a prescindere dal soggetto che le effettua.

TABELLA 3

OPERAZIONI IMPONIBILI	SOGGETTI INTERESSATI	CARATTERISTICHE
Locazioni di fabbricati	Imprese costruttrici degli stessi e imprese di ripristino	Imponibilità facoltativa (previa apposita opzione)
Locazioni di fabbricati destinati ad alloggi sociali	Tutte le imprese	

Sono invece obbligatoriamente esenti da IVA le locazioni di fabbricati abitativi non destinati ad alloggi sociali, da parte di soggetti diversi da imprese costruttrici o di ripristino.

La nozione di alloggio sociale è contenuta nel decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea".

TABELLA 4 – ALLOGGIO SOCIALE

Per "alloggio sociale" si intende l'unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, vale a dire di soggetti che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.
Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche (esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico), destinati alla locazione permanente ovvero temporanea (per almeno otto anni), a canone calmierato rispetto al libero mercato, o alla vendita.

In ordine a entrambe le fattispecie di locazioni imponibili a IVA descritte, è inoltre prevista l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10%, a norma del n. 127-*duodevicies*) della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

Per quanto concerne l'imposta di registro, le locazioni esenti da IVA di fabbricati a uso abitativo sono assoggettate all'imposta di registro proporzionale nella misura del 2% dell'importo dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto.

Modalità particolari sono inoltre previste per i contratti di durata pluriennale, per i quali l'imposta può essere assolta alternativamente con frequenza annuale per ciascun anno di durata del contratto o in un'unica soluzione per l'intera durata del contratto.

Per le locazioni imponibili a IVA, invece, l'imposta di registro è dovuta nella misura di € 67, una sola volta e per tutta la durata del contratto.

TABELLA 5

OPERAZIONI	IVA	REGISTRO
Locazioni imponibili a IVA	10%	€ 67
Locazioni diverse dalle precedenti	Esenti	2%

Le assegnazioni in godimento di case di abitazione poste in essere da cooperative e loro consorzi infine costituiscono operazioni imponibili a IVA.

Il n. 26) della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 riporta infatti, tra le operazioni soggette all'aliquota IVA del 4%, le assegnazioni, anche in godimento, di case di abitazione di cui al n. 21) della predetta Tabella A, parte II, fatte ai soci da tali soggetti.

Locazioni e affitti di fabbricati strumentali

Fanno parte dei fabbricati strumentali che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni gli immobili appartenenti alle categorie catastali B, C, D ed E, nonché i fabbricati classificati o classificabili nella categoria A/10.

Non rientrano quindi nella disciplina in questione le porzioni immobiliari non produttive di reddito, quali i lastrici solari e le aree urbane (categoria catastale F), comunque acquisite all'inventario dal catasto urbano.

Quel che rileva quindi, in ordine all'individuazione in materia di IVA degli immobili strumentali, è il presupposto della loro "strumentalità per natura", mentre non assume alcun valore a tale fine quello della "strumentalità per destinazione".

Ciò premesso, anche le locazioni e gli affitti di fabbricati strumentali sono considerate dal legislatore, in linea generale, operazioni esenti.

In relazione a tali operazioni, è infatti prevista l'applicazione di un generale regime di esenzione da IVA, che può essere derogato, in ogni caso, mediante apposita opzione per l'imposizione, vincolante per tutta la durata del contratto.

L'opzione, da manifestarsi espressamente dal locatore nell'atto di locazione, va naturalmente effettuata soltanto laddove vi sia una reale convenienza da parte del contribuente.

Ciò avviene nella maggior parte dei casi, ma vi sono anche delle ipotesi in cui non si ha interesse all'esercizio della stessa, come nel caso di locazione di un immobile acquistato da un privato consumatore.

Inoltre, nell'ipotesi in cui un immobile strumentale viene dato in locazione a un ente che svolge sia attività rilevante ai fini IVA, sia attività esclusa dall'ambito di applicazione dell'imposta e viene utilizzato da questo in modo promiscuo, la locazione, secondo l'Agenzia delle entrate, dovrà giocoforza considerarsi imponibile, in modo tale da evitare che chi agisce nella veste di consumatore finale possa usufruire della locazione di un immobile strumentale in esenzione da imposta (ris. n. 40/E/2007).

L'art. 40 del D.P.R. 131/1986 prevede infine l'applicazione dell'imposta proporzionale in ordine anche alle locazioni imponibili a IVA.

In particolare, tutte le locazioni, esenti e imponibili, sono soggette a imposta proporzionale nella misura dell'1% dell'importo dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto.

TABELLA 6

OPERAZIONI	IVA	REGISTRO
Locazioni senza opzione per l'imponibilità da parte del locatore	Esenti	1%
Locazioni con opzione per l'imponibilità da parte del locatore	22%	1%

Pertinenze

Come accennato in precedenza, nella nozione di "locazione di beni immobili", oltre ai beni che costituiscono l'oggetto principale della locazione, rientrano necessariamente tutti quelli che ne sono accessori (Corte di Giustizia delle Comunità europee 13 luglio 1989, causa C-173/88).

In particolare, secondo la Corte UE, qualora la locazione di un bene pertinenziale sia strettamente connessa a quella dell'immobile principale, nel senso che le due locazioni formano un'operazione economica unica e i due beni fanno parte di uno stesso complesso immobiliare e sono affittati allo stesso locatario dallo stesso proprietario, l'operazione relativa alla pertinenza segue la stessa disciplina IVA prevista per la locazione del bene principale.

Secondo l'Agenzia delle entrate, in presenza di un unico atto, la locazione del bene pertinenziale (per esempio: autorimessa, appartenente al gruppo C delle categorie catastali), configurandosi come operazione accessoria rispetto alla locazione del bene principale, segue il medesimo trattamento IVA previsto per la locazione dell'immobile principale (circ. n. 33/E/2006), ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 633/1972.

Il vincolo pertinenziale rileva infine anche nel caso in cui il bene principale della locazione sia costituito da un fabbricato strumentale e la pertinenza sia un fabbricato abitativo (circ. n. 33/E/2006).

Va tuttavia evidenziato che, nella circ. n. 12/E/2007, l'Agenzia delle entrate si è espressa in maniera diversa in relazione all'applicazione alle pertinenze della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale oggetto di cessione, affermando che bene principale e pertinenza devono essere trattati in modo analogo anche se i due beni sono oggetto di distinti negozi.

Applicazione separata dell'imposta

Le imprese del settore immobiliare che abitualmente effettuano contemporaneamente locazioni, esenti da imposta, di fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione abitativa che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'art. 19, comma 5, e dell'art. 19-*bis* del decreto IVA e locazioni imponibili di altri fabbricati o di altri immobili (immobiliari di gestione) possono optare, a norma del terzo comma dell'art. 36 del D.P.R. 633/1972, per l'applicazione separata dell'imposta e ciò sebbene entrambe le operazioni abbiano lo stesso codice attività e non si configurino quindi come attività distinte.

Nel caso in cui invece la locazione di immobili sia effettuata occasionalmente, non rientrando nell'attività propria dell'impresa, l'operazione non potrà partecipare alla determinazione del *pro rata*, né tanto meno essere oggetto di applicazione separata dell'imposta.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ COMPRAVENDITE, DETRAE CHI HA OPZIONATO L'AGEVOLAZIONE

D. *Nel caso le spese per lavori edili su parti comuni condominiali siano sostenute nell'anno di cessione dell'immobile, ma prima del rogito notarile di trasferimento dello stesso, se nel contratto viene pattuita la conservazione della detrazione in capo al venditore, e l'amministratore condominiale riporta, nel prospetto di riparto della spesa, il nominativo del venditore (nonché sostenitore effettivo della spesa), il beneficio dovrebbe spettare a quest'ultimo. È corretto?*

R. La risposta è affermativa. Come precisato nelle circolari 19/2012 e 95/2000 (confermate nella circolare 7/E del 2017), per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, anche nell'ipotesi di opzione di mantenimento della detrazione in capo al cedente (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

Ciò significa che se, per esempio, al 31 dicembre del 2017, Tizio ha trasferito l'immobile optando per la conservazione del diritto alla detrazione, anche per le spese condominiali, spetta a lui l'agevolazione in sede di dichiarazione dei redditi 2018. Se, invece, al 31 dicembre 2017 il rogito non è avvenuto, ma viene stipulato, ad esempio, nel febbraio 2018, con trasferimento del diritto in capo all'acquirente, in ogni caso in sede di dichiarazione dei redditi 2018, per l'anno 2017, la detrazione compete al venditore proprietario ancora al 31 dicembre 2017. Naturalmente, se l'immobile è stato venduto prima del 31 dicembre, ma si è optato per il mantenimento del diritto in capo al venditore, questi conserva il diritto alla detrazione per le spese condominiali, anche se al 31 dicembre non è più proprietario.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 agosto 2018)

■ IL DIRITTO AL BONUS MOBILI NON SI PUÒ TRASFERIRE

D. *Quest'anno ho acquistato un appartamento ristrutturato nel 2017, e il venditore ha specificato nel rogito che avrebbe mantenuto la titolarità delle relative detrazioni fiscali. Ora devo arredare la casa e vorrei sapere se posso fruire del bonus mobili, nonostante non risulti che io abbia effettuato ristrutturazioni.*

R. La risposta è negativa. Il soggetto che fruisce del bonus mobili dev'essere lo stesso che fruisce della detrazione per ristrutturazioni: quantomeno in parte, cioè deve aver pagato almeno una quota delle spese di ristrutturazione (circolare 7/E del 2018, articolo 16-bis del

Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% e al bonus mobili su www.agenziaentrate.it).

Infatti, ci dev'essere coincidenza tra colui che sostiene le spese di ristrutturazione e colui che paga per l'acquisto dell'arredo agevolato (circolare 29/E del 2013). In caso di trasferimento dell'immobile ristrutturato, il diritto al bonus mobili non si trasferisce mai: né se il bonus edilizio rimane in capo al venditore (con opzione nel contratto di vendita), né se il diritto alla detrazione per le quote residue si trasferisce all'acquirente. A maggior ragione, il bonus mobili non compete mai all'acquirente dell'immobile ristrutturato che non ha sostenuto direttamente le spese.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 agosto 2018)

■ ANNOTAZIONE IN FATTURA PER CORREGGERE IL BENEFICIARIO

D. *Il coniuge convivente - non proprietario dell'immobile su cui sono stati eseguiti lavori di riqualificazione energetica - può detrarre la spesa (che ha effettivamente sostenuto), se ha eseguito i relativi bonifici "parlanti", ma le fatture sono intestate all'altro coniuge (proprietario), a nome del quale è stata fatta anche la dichiarazione all'Enea?*

R. La risposta è affermativa, a condizione che le fatture vengano integrate con l'indicazione del nominativo del coniuge non proprietario (titolare del conto corrente da cui sono stati emessi a suo nome i bonifici di pagamento). Come precisato da ultimo nella circolare 7/E del 2018, la detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it) può andare al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento. Per familiari si intendono - a norma dell'articolo 5, comma 5, del Tuir - il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Per fruire della detrazione non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato, essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi. Lo status di convivenza deve sussistere già al momento in cui si attiva la procedura, cioè alla data di inizio dei lavori. La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito ad abitazione principale del proprietario o del familiare convivente. Lo stato di convivenza è dimostrato, in sostanza, da un certificato di stato di famiglia o da un'autodichiarazione.

Come precisato nella circolare 7/E/2018, nel caso in cui il soggetto che sostiene le spese sia diverso da quello intestatario delle fatture (a prescindere dal soggetto che emette il bonifico), è necessaria l'annotazione in fattura, anche successivamente all'emissione, per indicare il soggetto che, sostenendo effettivamente la spesa, ha diritto alla detrazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 agosto 2018)

Condominio

■ PERGOLA PRIVATA IN GIARDINO: ILLEGITTIMA SE È «LESIVA»

D. *A seguito di assemblea condominiale, al condomino X è stato autorizzato, all'unanimità dei presenti e con 794,50 millesimi, a installare sul giardino comune un tenda scorrevole a pergola, con caratteristiche simili a quella raffigurata in alcune foto presentate durante l'assemblea. Il condomino in questione ha poi proceduto a installare la tenda scorrevole a pergola, che però si è rivelata un pergolato con tenda scorrevole superiore, con pilastrini poggianti per terra, sul giardino. A detta di quasi tutti i condòmini, la struttura che il*

condomino X ha montato non è quella che è stata autorizzata. Non essendo state allegate al verbale di assemblea le foto mostrate dal condomino X, come riferimento in merito al tipo struttura che voleva realizzare, si può richiedere l'annullamento di quella specifica autorizzazione? Considerando che la struttura occupa in modo permanente il giardino comune, sono sufficienti 794,50 millesimi per tale autorizzazione?

R. Se l'installazione della struttura descritta dal lettore comporta l'occupazione permanente di una parte rilevante del giardino destinato all'utilità comune da parte del condomino che l'ha realizzata, si tratta di un intervento lesivo dei diritti degli altri condòmini su quella parte comune, in quanto diminuisce sensibilmente il grado di fruibilità del giardino stesso. La deliberazione con cui l'assemblea ha autorizzato un simile intervento non lo rende legittimo. A tal fine, infatti, occorrerebbe il consenso di tutti i condòmini, manifestato in forma scritta e da trascrivere nei registri immobiliari ai fini dell'opponibilità ai futuri condòmini, con previsione di un corrispettivo. Un vero e proprio contratto di vendita o di costituzione di servitù in favore del condomino che intende occupare il cortile. Sarebbe da considerare, invece, legittima - anche a prescindere da una deliberazione di autorizzazione da parte dell'assemblea - l'occupazione temporanea di una parte del cortile con strutture agevolmente rimovibili, purché compatibile con le possibilità di utilizzazione del cortile da parte degli altri condòmini (Cassazione, sentenza 869/2012). Per le ragioni esposte sarebbe del tutto inutile impugnare la deliberazione in questione, di per sé inidonea a produrre gli effetti giuridici di un'autorizzazione.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 3 settembre 2018)

■ DIVIETO DI MOBILIO SUI BALCONI: AGGIRABILE SE NON HA FUNZIONE

D. *Ho acquistato un nuovo appartamento e sono riuscita a visionare il regolamento condominiale solo dopo l'approvazione con atto pilota. In un punto il regolamento dice che è vietato esporre sui balconi qualsiasi tipo di arredo o manufatto, a eccezione dei balconi esposti a Nord dove si possono mettere armadietti che non superino l'altezza della ringhiera.*

Tutti gli appartamenti hanno esposizione sia a Sud che a Nord, tranne il mio che ha un unico balcone, esposto a Sud, che tuttavia non affaccia sulla strada di ingresso. Ho subito fatto notare il divieto assoluto imposto e il notaio mi ha risposto che avevano sbagliato. Ho deciso, ad ogni modo, di posizionare lo stendino mobile con i panni stesi all'interno del balcone, e qualcuno me lo ha fatto notare. C'è una normativa o sentenza che annulla questo tipo di divieti sulla proprietà privata?

R. Riconoscere come vincolanti disposizioni normative di origine privatistica - siano esse adottate convenzionalmente o a maggioranza - è incompatibile con il nostro sistema, indipendentemente da un qualsiasi vaglio che potremmo definire, in senso lato, di meritevolezza. Il giudice, cioè, è sempre chiamato a verificare che la disposizione regolamentare proveniente da privati meriti di essere riconosciuta come vincolante dall'ordinamento. Per questo occorre in primis individuarne la funzione.

Nel caso esposto dal lettore, la funzione del divieto risulta incomprensibile, quantomeno se inteso alla lettera. La finalità che ci si aspetterebbe che la disposizione perseguisse, infatti, è la tutela del decoro dell'edificio, finalità che la legge affida espressamente al regolamento di condominio (articolo 1138 del Codice civile). Se, tuttavia, gli oggetti esposti sul balcone non fossero visibili dalla via pubblica, la disposizione non potrebbe ritenersi obiettivamente diretta a quel fine e risulterebbe priva di qualsiasi giustificazione. Potrebbe, quindi, ritenersi non vincolante.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 3 settembre 2018)

■ LE OPPORTUNITÀ PER SBLOCCARE L'ASSENZA DEL QUORUM

D. *Sono proprietario di un appartamento che si trova in un condominio con circa 20 proprietari. L'attuale amministratore, pur convocando regolarmente l'assemblea, non riesce a svolgere la riunione condominiale per mancanza del quorum di maggioranza. Si può chiedere la nomina di un amministratore giudiziario, considerato che la maggior parte dei condòmini (morosi) non si presenta alla riunione condominiale?*

R. Ferme le doverose azioni di recupero crediti, l'articolo 1129, comma 1, del Codice civile dispone che «quando i condòmini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condòmini o dell'amministratore dimissionario».

E, dunque, nel caso del lettore, in cui l'amministratore è già nominato (salvo sue dimissioni), non pare necessaria la nomina giudiziale (ex articolo 1129 del Codice civile). Ove non si prendano i provvedimenti necessari all'amministrazione della cosa comune, per mancanza delle maggioranze necessarie (e dopo aver convocato l'assemblea), si può presentare ricorso a norma dell'articolo 1105, ultimo comma, del Codice civile, per il quale, «se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore».

Si veda, in questo senso, la sentenza 5889/2001 della Cassazione secondo cui l'articolo 1105, comma 4, del Codice civile presuppone il ricorso alla autorità giudiziaria «in ipotesi tutte riconducibili a una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta ed effettiva amministrazione della cosa comune (per mancata assunzione dei provvedimenti a tal fine necessari, o per assenza di una maggioranza ovvero per difetto di esecuzione della delibera adottata)».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 agosto 2018)

■ TELERISCALDAMENTO, LA SPESA NON È DIVISIBILE IN PARTI UGUALI

D. *L'amministratore, nonostante un articolo del regolamento di condominio reciti che qualsiasi spesa ordinaria/straordinaria va ripartita in relazione ai millesimi di proprietà, ripartisce la spesa riguardante il sistema di teleriscaldamento - deliberata dall'assemblea - in parti uguali. Per completezza aggiungo che la spesa è stata deliberata e approvata dall'assemblea a maggioranza dei presenti e nel verbale nulla si dice in merito alla sua ripartizione. È possibile che sia ripartita in questo modo?*

R. In assenza di una delibera sulla ripartizione di una specifica spesa, qualora l'amministratore provveda a suddividere tale spesa tra i condòmini applicando un criterio diverso da quello al quale avrebbe dovuto attenersi, il condòmino che si ritiene leso può non versare quanto richiesto. In tal caso, però, farebbe bene a versare quanto da lui ritenuto dovuto, inviando contestualmente una raccomandata o una Pec all'amministratore in cui spiegare chiaramente le ragioni della sua condotta. L'amministratore, a questo punto, potrebbe convocare un'assemblea per l'approvazione di una delibera di ripartizione. Potrebbe anche, però, chiedere e ottenere un decreto ingiuntivo per la differenza, che gli sarebbe concesso - con tutta probabilità - non provvisoriamente esecutivo. Il condòmino ingiunto, in questa ipotesi, dovrà opporsi nei termini di legge e, se il criterio di ripartizione utilizzato dall'amministratore non risulterà corretto, sarà totalmente vittorioso nel giudizio. Nel caso esposto dal lettore non c'è

dubbio che la spesa non possa ripartirsi in parti uguali, criterio mai menzionato dalla legge o dal regolamento di condominio.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 27 agosto 2018)

■ ANCHE IL PIANO TERRA PARTECIPA ALLE SPESE DELL'ASCENSORE

D. *Abito in un condominio di tre piani, più mansarda. Ci sono solo quattro appartamenti: uno tra piano terra e primo piano, uno al secondo piano, due tra terzo piano e mansarda). L'ascensore arriva fino al terzo piano. Il condomino dell'appartamento situato a piano terra e primo piano asserisce che, non utilizzando mai l'ingresso al primo piano (che raggiunge solo dall'interno) ed entrando esclusivamente dal piano terra, non è tenuto a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore. È corretto?*

R. Secondo la prevalente giurisprudenza - salvo diversa disposizione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale (se esistente) - le spese per la manutenzione straordinaria e ordinaria dell'ascensore sono da ripartire in base all'articolo 1124 del Codice civile, a prescindere dall'uso effettivo. Tale articolo 1124 del Codice stabilisce che: «Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune». Sotto questo profilo, dunque, è pacifico che l'ascensore costituisca un impianto comune, a norma dell'articolo 1117, comma 1, numero 3, del Codice civile, con la conseguenza che non possono ritenersi esentati i condòmini del piano terra o del primo piano. In proposito, si vedano le pronunce del Tribunale di Salerno 10 settembre 2010 e 3 novembre 2009, e della Corte di appello di Milano 21 febbraio 2006, n. 76 (relativamente ad appartamenti ubicati al piano terra).

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 20 agosto 2018)

Immobili: fisco

■ PRIMA CASA: «FINITA LOCAZIONE» PER POTER DETRARRE IL MUTUO

D. *Ho acquistato un immobile in cui è presente un inquilino con regolare contratto di affitto (4+4), già rinnovato dopo i primi quattro anni. Risiedo nello stesso Comune, a circa 200 metri dall'immobile, ma in un'altra via, in un appartamento in affitto da oltre quattro anni, in cui rimarrò fino alla scadenza naturale del contratto di affitto. Per l'acquisto dell'abitazione, che è la mia prima casa, ho fruito delle relative agevolazioni, anche sulla concessione del mutuo da parte della banca. Mi è stato però detto che, poiché la casa è locata, non posso "scaricare" gli interessi passivi sul mutuo e gli oneri di notaio e di intermediazione immobiliare. Solo quando sposterò la mia residenza nell'immobile acquistato, potrò scaricare gli interessi passivi fino a 4mila euro (se ancora in vigore la legge). È corretto?*

R. Nell'ipotesi di acquisto di immobile locato, la detrazione degli interessi passivi derivanti dal mutuo ipotecario è conseguibile fin dalla prima rata (insieme alle spese notarili per la stipula del mutuo stesso), a condizione che entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione e che l'immobile venga adibito ad abitazione principale entro un anno dal suo rilascio. La residenza anagrafica non costituisce un presupposto indispensabile, né in questa particolare circostanza, né in quella ordinaria,

essendo necessario e sufficiente il concreto utilizzo dell'unità immobiliare come dimora abituale. Analogamente, potrà essere detratta la spesa di intermediazione (nel limite del 19% di mille euro), sostenuta per l'acquisto dell'abitazione, nel rispetto delle medesime condizioni appena esposte (circolare 19/E/2012, punto 5,2).

(Alfredo calvano, II Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 27 agosto 2018)

Immobili: locazione e vendita

■ IL CONTRATTO COMMERCIALE CONTINUA DOPO LA SUCCESSIONE

D. *Alla morte di mia moglie, avvenuta nel maggio 2017, ho ereditato, insieme ai miei figli, un appartamento locato per uso commerciale (ufficio), con decorrenza febbraio 2009, automaticamente rinnovato nel 2015. Catastalmente l'immobile era ed è di categoria A/3. Nel 2017 è stata fatta regolare voltura del contratto agli eredi. Volendo continuare l'ottimo rapporto con l'attuale inquilino, alla scadenza dei dodici anni del contratto, cosa occorre fare alla luce delle leggi nazionale e regionale (Liguria, legge regionale 41/2014) in merito al cambio di destinazione d'uso? Sono esclusi rinnovi da parte degli eredi? E da parte dell'erede dopo la divisione dell'asse ereditario?*

R. La morte di uno dei locatori (e l'eventuale subentro degli eredi), non incide sulle vicende contrattuali. Conseguentemente, il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo – se non disdettato – prosegue (e si rinnova di sei anni in sei anni, a norma dell'articolo 28 della legge 392/78).

Potrebbe, invece, essere necessario anche il cambio di destinazione d'uso sotto il profilo urbanistico/edilizio che può essere richiesto pur se non si debbano eseguire opere. Sul punto si rimanda agli articoli 13 e 13-bis della legge urbanistica, della Regione Liguria 16/2008 e all'articolo 23-ter del Dpr 380/2011 (Testo unico dell'edilizia).

È inoltre necessario (se non è stato già fatto) – trattandosi di immobile locato a uso ufficio – che il locatore richieda, sotto il profilo catastale, l'aggiornamento della destinazione catastale da A/3 (abitazione) ad A/10 (ufficio), anche a norma dell'articolo 19 del DI 78/2010 (in materia di aggiornamento del catasto).

(Matteo Rezzonico, II Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 10 settembre 2018)

■ NON SUSSISTE LA PRELAZIONE NEL CASO DI VENDITA IN BLOCCO

D. *Devo vendere una villa con annesso negozio già locato. L'affittuario mi ha proposto di comprare il negozio, più una porzione della villa per allargarsi senza però comprendere la casa al piano superiore. Mi ha anche fatto una proposta di acquisto per l'intero edificio che ho rifiutato perchè di molto inferiore da quanto da me richiesto. L'affittuario ha un diritto di prelazione anche se io voglio vendere casa e negozio in un unico blocco, visto che fanno parte dello stesso edificio? Ho già un compratore per l'intero blocco al prezzo giusto ma temo che il conduttore possa fare ricorso.*

R. Nell'ipotesi in cui con un unico atto vengano venduti a uno stesso soggetto più unità immobiliari, tra cui quella oggetto di un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, occorre distinguere se si è in presenza di una vendita in blocco (che esclude il sorgere in capo al conduttore del diritto di prelazione o di riscatto) o di una vendita cumulativa (che invece li lascia sussistere a favore del conduttore limitatamente alla porzione immobiliare locata). Perchè ricorra la vendita in blocco non è indispensabile che la cessione riguardi l'intero

edificio in cui è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni venduti, tra loro confinanti, costituiscano un unicum e siano ceduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti a un unico proprietario e ceduti (o cedendi) a un soggetto diverso da colui che conduce in locazione uno di essi, ma come complesso unitario, costituente un qualcosa di diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari.

Si ha invece vendita cumulativa, in relazione alla quale al conduttore spetta la prelazione o il riscatto, quando gli immobili in vendita, anche se con atto unico e a prezzo complessivo, conservino la loro individualità e formino oggetto di distinti trasferimenti anche se occasionalmente collegati. Il compito di accertare se la vendita appartenga all'una o all'altra categoria spetta al giudice di merito.

(Luca Stendardi, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 10 settembre 2018)

■ NULLA LA CLAUSOLA CONTRATTUALE CON DIVIETO DI OSPITALITÀ

D. Ho affittato un monolocale a un cittadino italiano con divieto, pena la risoluzione in tronco del contratto, di sublocare o cedere per qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma in tutto o in parte anche gratuitamente le cose locate, e di ospitare persone estranee alla sua famiglia, senza permesso scritto del locatore. Nonostante questo, lui ha ottenuto la residenza nell'appartamento di una cittadina extracomunitaria (di nazionalità venezuelana), dicendo che è la sua compagna e futura moglie. Premesso che il monolocale, ammobiliato e ampio 28 metri quadrati, per legge non è idoneo per due persone, il Comune non avrebbe dovuto chiedere il consenso del proprietario dell'immobile prima di rilasciare il certificato di residenza?

R. La Cassazione, con sentenza 14343/2009, ha affermato che i controlli insiti nell'ordinamento positivo, relativi all'esplicazione dell'autonomia negoziale, devono essere in ogni caso parametrati ai valori costituzionali previsti a garanzia degli specifici interessi, compreso quello contemplato dall'articolo 2 della Costituzione (che tutela i diritti inviolabili dell'uomo e impone l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà).

Pertanto, va considerata nulla la clausola di un contratto di locazione nella quale, oltre alla previsione del divieto di sublocazione, sia contenuto il riferimento al divieto di ospitalità non temporanea di persone estranee al nucleo familiare anagrafico, siccome confliggente proprio con l'adempimento dei doveri di solidarietà che si può manifestare attraverso l'ospitalità offerta per venire incontro ad altrui difficoltà, oltre che con la tutela dei rapporti sia all'interno della famiglia fondata sul matrimonio sia di una convivenza di fatto tutelata in quanto formazione sociale, o con l'esplicazione di rapporti di amicizia. In questo quadro l'intervento del Comune non risulta possibile se non ci si trovi in una situazione di inagibilità strutturale dei locali affittati.

(Luca Stendardi, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 10 settembre 2018)

■ CANONE CONCORDATO, LE REGOLE SE MANCA L'ACCORDO LOCALE

D. Sto per stipulare un contratto di locazione a canone concordato in un piccolo Comune. L'agenzia delle Entrate sostiene che, per la stipula di questo tipo di contratto, è necessaria la vidimatura da parte di un sindacato inquilini o di un'associazione della proprietà edilizia. Questa, interpellata, sostiene che non possono ancora procedere alle vidimazioni, in quanto non hanno istruzioni in merito.

R. L'ultimo comma dell'articolo 7 del Dm 16 gennaio 2017 riporta che l'accordo definito in sede locale stabilisce la sua durata e le modalità di convocazione per il suo rinnovo e assicura modalità di monitoraggio della sua applicazione, prevedendo forme di convocazione straordinaria delle parti firmatarie in presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica.

Fino all'adozione degli accordi basati sul presente decreto restano in vigore, in ogni loro parte, gli accordi precedenti. L'associazione locale dei proprietari di immobili dovrebbe rilasciare un attestato, da allegare al contratto, dove si precisa che accordi locali attuativi del Dm citato non sono stati ancora sottoscritti, per cui restano in vigore gli accordi precedenti come contenuto e forma. Eventualmente precisando che istruzioni circa le modalità di attestazione non sono state ancora fornite per cui risulta ancora in vigore, come detto, il precedente accordo locale.

(Luca Stendardi, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 10 settembre 2018)