
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



Ottobre 2018 – Chiuso in redazione il 9 ottobre 2018

Sommario

	Pagina
NEWS	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	30
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	31
APPROFONDIMENTI	
PROFESSIONE	
INCARICO DI MEDIAZIONE: REVOCA ANTICIPATA E CONSEGUENZE ECONOMICHE A CARICO DEL CLIENTE	
<i>Il cliente che ha sottoscritto un incarico di mediazione, ma, dopo qualche settimana, non è convinto dell'operato dell'agente immobiliare può attendere la naturale scadenza del contratto oppure recedere preventivamente dallo stesso. In questo secondo caso, bisogna verificare se il recesso comporta delle conseguenze economiche per il venditore o locatore dell'incarico, soprattutto se la decisione di interrompere il rapporto con il mediatore avviene dopo pochi giorni dal conferimento dell'incarico.</i>	
Giuseppe Bordolli, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare, Edizione del 15 ottobre 2018, n. 1053 pag. 1673-1676	41
CONDOMINIO	
L'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO	
<i>Le norme previste dal codice civile per il condominio consentono che i condomini redigano un regolamento contenente le regole di gestione dell'edificio. Tale strumento si rileva assai utile per risolvere molte delle possibili problematiche amministrative, tuttavia, perché sia valido, occorre rispettare una precisa procedura di approvazione.</i>	
Luigi Salciarini, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare, Edizione del 15 ottobre 2018, n. 1053 pag. 1652-1653	45
L'ESPERTO RISPONDE	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	47



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**

© 2018 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

■ Case, per l'Istat prezzi crollati del 15,8% in otto anni

Un calo del 15,8% dal 2010 a oggi. È la discesa dei prezzi delle abitazioni in Italia registrata dall'Istat nel secondo trimestre dell'anno in corso. La valutazione è stata fatta rispetto al livello medio del 2010 che è il primo anno nel quale è disponibile la serie storica. Il dato è fortemente influenzato dall'andamento dei valori delle case esistenti, che hanno lasciato sul terreno nel periodo considerato il 22,1%. In positivo, invece, l'andamento delle abitazioni nuove, i cui prezzi sono saliti dello 0,8%.

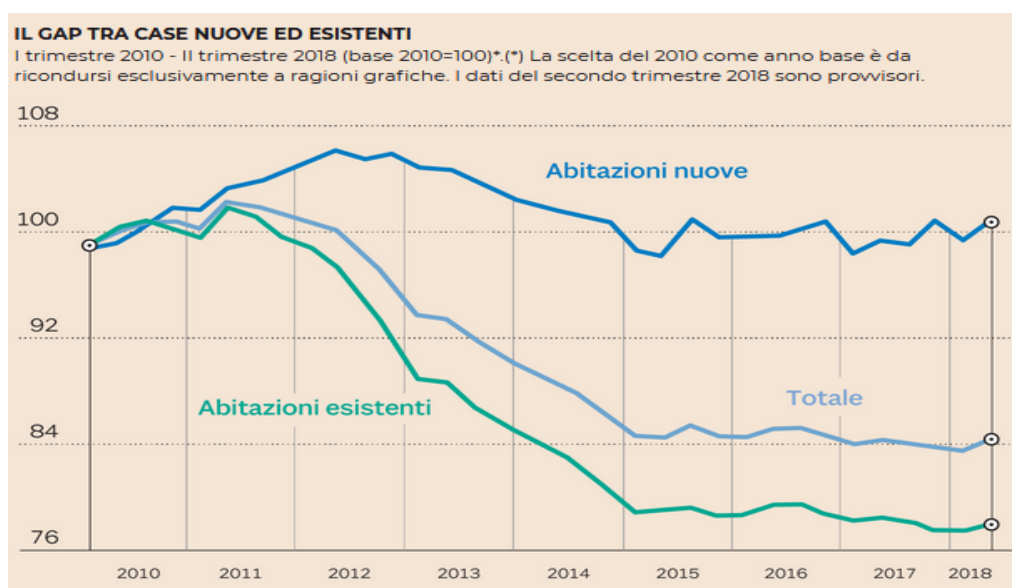
Se si guarda solo al secondo trimestre 2018 l'indice dei prezzi delle abitazioni Istat registra quotazioni in crescita dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,2% nei confronti dello stesso periodo del 2017 (era -0,5% nel primo trimestre 2018). Anche in questo caso il calo è da attribuire esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti (-0,7%).

I prezzi delle abitazioni nuove, invece, accelerano passando dal +1% del primo trimestre del 2018 al +1,6% del secondo trimestre del 2018. In media, nel primo semestre del 2018, rispetto allo stesso periodo del 2017, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,4%, sintesi di dinamiche di prezzo di segno opposto in quanto i prezzi delle abitazioni nuove, il cui peso sull'indice generale è poco più di un quinto, aumentano dell'1,3% mentre quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono dello 0,9%.

Proprio ieri un report di Sigest ha fotografato un mercato milanese delle case nuove particolarmente dinamico con valori stabili nel centro storico ma in crescita nelle zone dei Bastioni e della semiperiferia (oltre il 5%).

Qualche settimana fa l'agenzia delle Entrate ha pubblicato l'Osservatorio sulle compravendite.

Il quadro del mercato italiano residenziale vede dunque prezzi fermi o ancora in lieve calo e compravendite in aumento del 5,6% nel periodo aprile-giugno 2018.



(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 4 ottobre 2018)

■ **L'immobile certificato Leed si affitta in fretta e vale dal 7 all'11% in più**

Gli immobili certificati Leed vengono affittati, per oltre la metà delle superfici, già "sulla carta". Nel resto del mercato la percentuale di "pre-locazione" è del 10%. La quota sale all'80% entro i primi sei mesi di vita e a 30 mesi meno del 7% risulta sfritto, contro oltre il doppio del patrimonio privo di certificazione. I dati provengono da un'indagine condotta da Rebuild in collaborazione con Cbre e Gbci Europe su un campione di 55 interventi terziari – 30 Leed e 25 no, tutti a Milano in zona Centro e Garibaldi-Repubblica, per oltre 500mila mq – e sarà presentata domani nella sede di Assolombarda.

È la dimostrazione di come ormai – anche in Italia, o almeno in un mercato maturo come quello milanese – lo standard Leed sia un elemento di qualificazione di un'azienda, per chi vuole investire in un workplace di qualità. «In alcuni contesti gli edifici che non rispondono ai canoni di un protocollo di certificazione non hanno appeal sul mercato», commenta Marco Caffi, direttore di Gbc Italia, l'ente di riferimento per la certificazione Leed che nel 2009 ha allineato il sistema di rating internazionale al nostro status normativo. L'effetto della certificazione incide, in modo diretto anche sul valore dei beni. «L'aumento riconosciuto per un edificio certificato Leed è tra il 7 e l'11%» conferma Ezio Micelli, professore allo Iuav di Venezia e presidente del Comitato scientifico di Rebuild.

Leed – protocollo di certificazione volontaria nato negli Stati Uniti nel 1993 su iniziativa dello Usgbc (United States Green Building Council) – viene scelto in primis per la riconoscibilità a livello mondiale. Attualmente certifica lo spazio di vita e di lavoro di oltre 300mila italiani. Sommando la superficie degli edifici certificati o in corso di certificazione si raggiungono quasi 10 milioni di mq per un totale di 542 progetti (223 hanno già ottenuto il sigillo). Lo standard interagisce sull'intero processo di costruzione o riqualificazione di un edificio, dalla progettazione al successivo mantenimento.

Non viene preso in esame solo il piano strettamente edilizio: una struttura viene valutata anche per la posizione, l'accesso alle reti, l'usabilità e la sostenibilità rispetto alla gestione delle risorse o al comfort degli utenti. Maggiore è l'attinenza alle prescrizioni, più alto sarà il punteggio ottenuto (fino ai livelli Gold e Platinum).

Esistono diverse formulazioni di Leed a seconda della tipologia: nuova costruzione (Building Design + Construction), immobile esistente (Building Operations + Maintenance), abitazione (Home), area urbana (Neighborhood Development), città (Leed for Cities). Uno dei vantaggi quando si affronta un cantiere Leed è avere un esperto in squadra: sono quasi 400 i professionisti italiani Leed Ap o Green Associated (che vantano un titolo specifico come consulenti). Il sigillo viene rilasciato sempre a livello centrale, dall'ente americano. «Nonostante il protocollo si sia evoluto nel tempo – prosegue Caffi – e la versione iniziale sia stata aggiornata, con un progressivo innalzamento della complessità e degli obiettivi richiesti, si sono moltiplicati i casi di certificazione. Dal punto di vista dell'utente finale i vantaggi di un edificio certificato si vedono a volte sul lungo termine. Un immobile costruito secondo lo standard consente, nella gestione ordinaria, correzioni che portano a tagliare traguardi di efficienza altrimenti impossibili».

Anche se stanno crescendo i casi nel residenziale, per il 90% gli immobili Leed sono destinati a terziario e retail. Solo per fare qualche esempio, a Milano tra i casi più recenti sono Leed lo Starbucks di piazza Cordusio, le torri di Citylife o molti edifici di Porta Nuova, la riqualificazione della Torre Sasseti, il complesso Habitaria Carlo Torre (primo "Platinum" per una residenza di La Ducale, società del gruppo Tecnocasa). Fra le ristrutturazioni di qualità che vantano lo standard, inaugurerà sabato 6 ottobre a Peschiera Borromeo la sede Dhl nello spazio rinnovato dell'Innovation Campus Milano, progettato dagli architetti Ricardo Flores ed Eva Prats di Barcellona e che, nel 2011, era già stato uno dei primi casi di applicazione Leed nel nostro Paese. A Torino espongono il sigillo il grattacielo di Intesa Sanpaolo e la Nuvola di Cino Zucchi per Lavazza; a Bologna il Centro agroalimentare Fico.

(Maria Chiara Voci, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24online", 3 ottobre 2018)

■ **Mutui: l'erogato aumenta nelle grandi città, ma in provincia si riduce**

Il mercato dei mutui sta ancora sostenendo (in attesa di capire meglio gli effetti della tempesta finanziaria che si sta scatenando sui mercati in seguito all'annuncio del governo di portare il rapporto decit-Pil al 2,4%) le compravendite di abitazioni. Queste restano caratterizzate dagli acquisti prima casa e di sostituzione, che appunto per circa il 60% sono sostenuti con l'aiuto di un finanziamento bancario. Ma non si tratta di un mercato omogeneo sul territorio, almeno secondo i risultati che Facile.it e Mutui.it hanno ottenuto analizzando oltre 25mila richieste online e relative erogazioni presentate fra il 1 gennaio 2017 ed il 30 giugno 2018.

Emerge infatti che nei comuni con più di 250mila abitanti gli importi medi erogati siano aumentati del 7% arrivando, nel primo semestre 2018, a 150.923 euro, ma nei piccoli centri siano diminuiti dell'1,5% (importo medio 116.388 euro).

«Nel primo semestre del 2017 – si legge in una nota – la richiesta media presentata agli istituti da chi voleva comprare un immobile sito in un comune con meno di 250mila abitanti era pari a poco più di 120mila euro, 146mila nei grandi centri; importi rimasti pressoché identici anche nel primo semestre dell'anno in corso». Complice la riduzione media dei valori immobiliari, «ad aumentare in entrambi i casi è il Loan to value (Ltv), ovvero la percentuale di valore della casa che si è provato a finanziare tramite il mutuo; nei piccoli comuni è passata dal 65% al 68%; dal 65% al 67% nei grandi».

«Fatto 100 l'insieme delle domande di finanziamento, quelle legate ad immobili che si trovano in piccoli centri rappresentano il 74% del totale, ma quando dalle domande si passa alle erogazioni la percentuale scende notevolmente e si ferma poco sopra al 68%».

«Negli ultimi dieci anni gli immobili hanno perso buona parte del loro valore; soprattutto in alcune province – spiega Ivano Cresto, responsabile business unit mutui di Facile.it –. Una discesa così marcata genera differenza fra le aspettative di chi compra o vende e i reali valori di mercato. In virtù della normativa vigente, inoltre, per le stime peritali le banche si avvalgono di società certificate che devono necessariamente basare le loro valutazioni sui valori indicati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti istituzionali. Il risultato è che, a volte, le perizie possono essere molto distanti dall'idea di valore che si erano fatti gli aspiranti mutuatari e ciò si traduce nella concreta possibilità di ottenere cifre inferiori alle aspettative o, per alcuni, addirittura nel non poter far fronte all'acquisto».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 2 ottobre 2018)

■ **Attici e mansarde costano il 23 % in più (e sono cercate da 1 acquirente su 3)**

Le case agli ultimi piani sono tra i più ambiti tra chi cerca casa. Sono più luminosi e silenziosi e anche considerati più sicuri. Per questo sono in genere valutati di più (soprattutto se con ascensore) di un alloggio con stessa superficie e caratteristiche situato a un piano inferiore. Non è un elemento di novità per chi è un minimo pratico di valutazioni immobiliari, ma può comunque stupire che il valore delle case ai piani elevati (non solo l'ultimo quindi, ma per la precisione quelli che coprono i due quinti superiori dell'edificio) sia addirittura maggiore del 23% rispetto ai valori medi della zona; e che queste siano inserite nei filtri di una ricerca online su tre. Dati che emergono da un'analisi degli annunci pubblicati (...) Al contrario, chi si accontenta del primo piano può risparmiare circa il 10% sul prezzo medio di vendita della città.

Guardando alle principali città italiane, la vista sullo skyline di Milano costa il 22% in più. A Roma e Firenze la differenza media è attorno al 20%, a Palermo il 13%, a Torino l'11% e a Bologna l'8%. «Risultano invece più economiche fino al 6% le abitazioni poste ai piani alti di Napoli, Venezia e Genova - si legge in una nota – città in cui gli edifici con più piani sono concentrati in zone più popolari, con prezzi medi di partenza più bassi della media». Numeri che aumentano allargando l'ambito territoriale: «La regione in cui una “casa con vista” richiede un budget più alto rispetto alla media dei prezzi – continua la nota – è il Lazio, dove si arriva a una maggiorazione del 35%. A seguire si trova la Lombardia, in cui le abitazioni ai livelli più

alti dei palazzi costano in media il 28% in più in confronto ai prezzi della regione. Spendono molto anche gli acquirenti dei piani alti in Puglia, con un +20%; seguono la Campania (+19%), il Friuli Venezia Giulia e l'Abruzzo (+18%)».

«Il piano alto viene spesso percepito come un vero e proprio benefit, tanto che questo filtro di ricerca viene applicato da un utente su tre del nostro portale – commenta (...)». In questo caso però si devono mettere in conto «non solo costi più alti, ma anche una minore offerta disponibile: in Italia solo il 13% degli annunci residenziali riguarda infatti abitazioni poste a un piano elevato».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 27 settembre 2018)

■ **Retail stabile, cautela sul futuro**

Nei primi sei mesi del 2018 il settore Retail in Italia ha registrato una performance, in termini di volumi di investimento, in linea con quella dello stesso periodo 2017: 1,2 miliardi di euro investiti, un livello superiore del 60% alla media semestrale quinquennale e del 50% a quella semestrale decennale. Eppure c'è chi teme un contagio in arrivo dagli Stati Uniti, dove i centri commerciali chiudono. Qualcuno registra un raffreddamento nell'interesse degli investitori.

“Il settore, anche in Italia, mostra segnali di profonda trasformazione con gli investitori che diventano sempre più selettivi - dichiara Cristiana Zanzottera responsabile dell'Ufficio Ricerca di BNP Paribas Real Estate Italy -, non solo nel segmento dei centri commerciali ma anche in quello dell'High street, e pongono sempre maggiore attenzione ai fondamentali degli asset al fine di pagare il giusto prezzo per ogni operazione”.

In generale, l'interesse per il Retail italiano rimane forte, come testimoniato anche dai rilevanti investimenti fatti da prestigiosi retailer internazionali per entrare nel mercato (soprattutto a Milano) con store innovativi e all'avanguardia. E' il caso di Starbucks che ha appena aperto e di Uniqlo che aprirà nei prossimi mesi.

Mercato stabile anche in Europa nel primo semestre del 2018, nonostante i cambiamenti strutturali che interessano il settore delle vendite al dettaglio. Gli investimenti in immobili a uso Retail sono rimasti stabili negli ultimi 12 mesi (58 miliardi di euro transati), con una contrazione registrata in Germania e Regno Unito, mentre la Francia ha registrato un aumento delle transazioni. Sul fronte High street Old Bond street a Londra e Avenue des Champs Elysées a Parigi restano le due vie più care per gli affitti.

I rendimenti prime degli immobili Retail sono sotto pressione nella maggior parte dei mercati europei. I rendimenti prime sono apparsi sotto pressione nella maggior parte dei mercati europei. A Parigi, il rendimento prime delle high street è sceso al 2,50%. I rendimenti dei centri commerciali prime si sono invece mantenuti stabili nei principali Paesi europei, a eccezione del Regno Unito che ha registrato un incremento nel corso degli ultimi trimestri.

Nell'Eurozona, il commercio al dettaglio chiuderà il 2018 con una crescita dell'1,7% per poi raggiungere il +2,1% nel 2019. La sfida adesso è tutta da giocare con l'e-commerce.

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 21 settembre 2018)

■ **Formula che conviene a proprietari e inquilini**

Sono più usati nelle grandi città, ma negli ultimi tempi molti proprietari ne hanno scoperto la convenienza anche nei centri minori. Parliamo dei contratti di locazione a canone concordato. Una formula che punta a far quadrare il cerchio, offrendo all'inquilino un canone calmierato e incentivando il locatore con un pacchetto di sconti fiscali variabili a seconda del Comune.

Un canale in crescita

Nei Comuni ad alta tensione abitativa (quelli in cui l'uso dei concordati è più frequente), l'anno scorso ogni 100 locazioni di lunga durata sono stati stipulati 47 contratti di questo tipo, di cui solo 13 nelle otto città più grandi. Lo dice il Rapporto immobiliare 2018 dell'Omi, che evidenzia

come il canale concordato abbia ormai sorpassato quello libero a Roma (circa 23mila contratti rispetto a 20.500) e sia di fatto alla pari a Torino, Bologna e Firenze. Agli estremi opposti Genova, dove quasi l'80% delle locazioni è agevolato, e Milano (solo il 6%).

Le differenze dipendono in larga parte – anche se non solo – dalle intese locali tra associazioni della proprietà edilizia e sindacati degli inquilini, che stabiliscono il livello di canone applicabile. Spesso gli accordi assegnano una sorta di pagella all'abitazione in base alle sue dotazioni (ad esempio, ascensore, balconi, prestazione energetica e così via) e arrivano – considerando anche il quartiere e la dimensione della casa – a fissare una cifra minima e massima, espressa in euro al metro quadrato all'anno.

Gli accordi rinnovati

Dopo il varo del decreto ministeriale Infrastrutture-Economia del 16 gennaio 2017, che ha recepito la nuova convenzione nazionale, in molti Comuni sono stati rinnovati gli accordi locali. Da Firenze a Ferrara, da Lecce a Legnano, da Alessandria ad Avellino, le firme sono molte. Comunque, la regola è semplice: finché non viene depositata la nuova intesa, i contratti possono essere stipulati seguendo quella vecchia, sia sotto il profilo normativo, sia sotto quello economico (né, dopo il deposito, è necessario modificare i contratti già firmati).

Per i contratti stipulati in base alle nuove intese, uno degli aspetti cui fare maggiore attenzione è l'obbligo di acquisire un'attestazione quando le parti hanno redatto la locazione senza l'assistenza delle associazioni di categoria. In pratica, se le parti hanno seguito il fai-da-te, serve una bollinatura (non prevista sotto il regime del Dm 30 dicembre 2002).

Tra crisi e cedolare al 10 %

Con la cedolare secca al 19% e l'arrivo dell'Imu, i contratti agevolati erano finiti un po' in secondo piano, anche perché le agevolazioni Ici erano state cancellate con un tratto di penna. La cedolare al 10%, unita alla riduzione del 25% di Imu e Tasi, li ha rilanciati. E anche la crisi ha giocato un ruolo rilevante, perché in molte città ha ridotto la forbice tra i canoni di mercato (diminuiti anche del 20%) e i canoni concordati (rimasti fermi entro il range minimo e massimo dettato dalle singole intese). Secondo le Statistiche fiscali delle Finanze, dal 2011 al 2016 i locatori che hanno scelto la cedolare ridotta su contratti agevolati si sono moltiplicati per nove: da 65mila a quasi 592mila.

Proprio la contrazione dei canoni di mercato, del resto, potrebbe rendere appetibile il canale agevolato anche in alcuni Comuni fuori dalla lista di quelli ad alta tensione abitativa, per sfruttare (quanto meno) le agevolazioni Imu e Tasi.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto Risponde – La guida rapida”, 17 settembre 2018)

■ Redditi con tassazione al 10 % e taglio sulle aliquote Imu-Tasi

Più vincoli, ma anche più agevolazioni. È lo scambio che il contratto a canone concordato propone al locatore.

Cominciamo dai vincoli. Diversamente dal contratto a canone libero (4+4), la durata contrattuale deve essere di almeno tre anni, rinnovabili di due. La disciplina di riferimento, così come il canone minimo e massimo, si trovano nelle intese stipulate a livello locale tra le associazioni della proprietà edilizia e i sindacati inquilini. Le intese sono quasi sempre comunali, qualche volta – come ad esempio a Bologna – provinciali.

Molte intese locali sono già state rinnovate per recepire il decreto Infrastrutture-Economia del 16 gennaio 2017. Altre sono ancora allineate al Dm 30 dicembre 2002 e potranno essere usate per i nuovi contratti stipulati fino alla data di deposito del nuovo accordo.

L'attestazione

I due provvedimenti – molto simili – hanno alcune differenze, tra cui la più importante riguarda l'obbligo di apporre un'attestazione sui contratti stipulati senza l'assistenza delle associazioni

dei proprietari e degli inquilini (i contratti redatti da locatore e inquilino con il fai-da-te, in pratica).

Nelle città in cui non sono ancora stati rinnovati gli accordi, in caso di fai-da-te non servono attestazioni, anche se spesso il Comune richiede una qualche forma di comunicazione o certificazione della congruità del canone.

Dove le intese locali sono state allineate al Dm 16 gennaio 2017, invece, se le parti stipulano un contratto fai-da-te, dovranno farlo bollinare, acquisendo l'attestazione di almeno una delle associazioni firmatarie dell'accordo. La risoluzione delle Entrate 31/E/2018 precisa che l'attestazione ha natura obbligatoria e serve per confermare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'accordo territoriale anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali.

L'attestazione rilasciata dalle organizzazioni non dovrà essere allegata obbligatoriamente al contratto di locazione in sede di registrazione (anche se per le Entrate, l'allegazione è consigliata e, comunque, esente da bollo, quando non si opta per la cedolare).

Non manca qualche polemica. Nei mesi scorsi, la Consulta nazionale dei Caf ha chiesto (prima al Mef, che si è detto incompetente sul punto, e poi al Mit) di istituire una pubblicazione online delle intese locali, ma al momento bisogna rifarsi ancora ai siti delle associazioni di categoria, come Confedilizia e Sunia. Il Consiglio nazionale dei commercialisti, invece, si è rivolto - sempre al Mit e al Mef - per rivendicare la possibilità di attestare i contratti anche da parte dei propri iscritti.

Bonus variabili

La legge 431/1998 non pone limitazioni ai Comuni in cui possono essere stipulati i contratti a canone concordato; tuttavia, le agevolazioni fiscali per le locazioni a canone concordato dipendono dal Comune in cui si trova la casa affittata. In pratica, possono esserci essenzialmente tre situazioni.

1. Comuni ad alta tensione abitativa (cioè Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, Comuni confinanti con questi ultimi, capoluoghi di provincia e gli altri centri elencati dalle delibere del Cipe). In essi, il locatore avrà:

- aliquota della cedolare secca al 10% (confermata fino a fine 2019, a regime al 15%);
- senza opzione per la cedolare secca, ulteriore deduzione forfettaria del 30% oltre a quella del 5%; abbattimento del 30% dei corrispettivi su cui si calcola l'imposta di registro;
- riduzione del 25% su Imu e Tasi, che si applica sull'aliquota che il Comune ha deliberato per tale fattispecie. Ad esempio, se l'aliquota ordinaria è del 10,6 per mille e l'aliquota deliberata dal Comune per i contratti concordati dell'8 per mille, l'aliquota effettivamente applicabile sarà del 6 per mille (riducendo cioè del 25% quella all'8 per mille).

2. Comuni colpiti da calamità (in relazione alle quali è stato dichiarato lo stato di emergenza nel quinquennio precedente al 28 maggio 2014): cedolare secca al 10% e riduzione Imu/Tasi, mentre non sono ammesse le agevolazioni previste per chi non sceglie la tassazione sostitutiva.

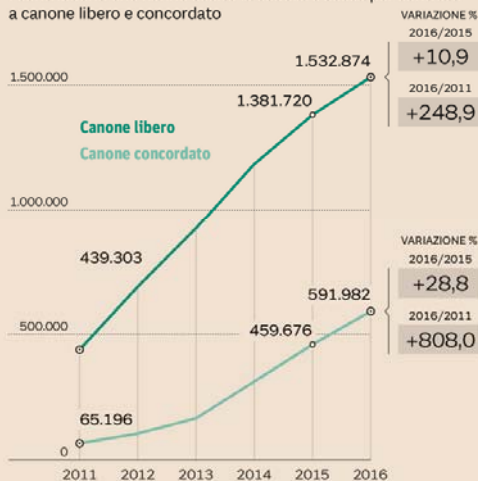
3. Altri Comuni diversi dai precedenti: si applica solo la riduzione Imu/Tasi.

Le scelte

Alcuni proprietari potrebbero trovare conveniente il contratto a canone concordato, anche se la casa si trova in un Comune per il quale non è mai stato definito un accordo in base alla legge 431/1998. Può succedere, ad esempio, per un piccolo centro colpito da calamità naturali. In questo caso, è ancora valido il Dm 14 luglio 2004, per cui «si fa riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione». Se invece nel Comune c'è un accordo previgente al Dm 30 dicembre 2002, si possono aggiornare gli importi minimi e massimi, con l'indice Istat per il costo della vita. Va evidenziato, infine, che possono rientrare nell'ambito dei contratti agevolati anche i contratti di natura transitoria e quelli per studenti stipulati nei Comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati (al fine di soddisfare le esigenze dei fuori sede).

L'ANDAMENTO GENERALE

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca per contratti a canone libero e concordato



Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Statistiche fiscali - Dipartimento Finanze

NELLE REGIONI

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca al 10% sui contratti concordati su base regionale

CONTRIBUENTI	% DI CHI HA SCELTO LA CEDOLARE SECCA	CANONE MENSILE
Piemonte	23,3%	468 €
Valle d'Aosta	8,9%	483 €
Lombardia	8,6%	482 €
Liguria	43,7%	497 €
Provincia di Trento	10,3%	552 €
Provincia di Bolzano	44,1%	846 €
Veneto	28,4%	511 €
Friuli Venezia Giulia	37,9%	450 €
Emilia Romagna	44,9%	481 €
Toscana	30,7%	509 €
Umbria	41,0%	331 €
Marche	35,5%	357 €
Lazio	36,7%	628 €
Abruzzo	45,1%	403 €
Molise	17,5%	348 €
Campania	14,8%	468 €
Puglia	21,3%	403 €
Basilicata	24,7%	343 €
Calabria	27,5%	364 €
Sicilia	29,7%	390 €
Sardegna	23,6%	407 €

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Statistiche fiscali - Dipartimento Finanze

LE CIFRE COMPLESSIVE

Numero di contribuenti e quota % sul totale di coloro che hanno scelto la cedolare

TOTALE CONTRIBUENTI

591.982

27,9%

QUOTA % CON CEDOLARE

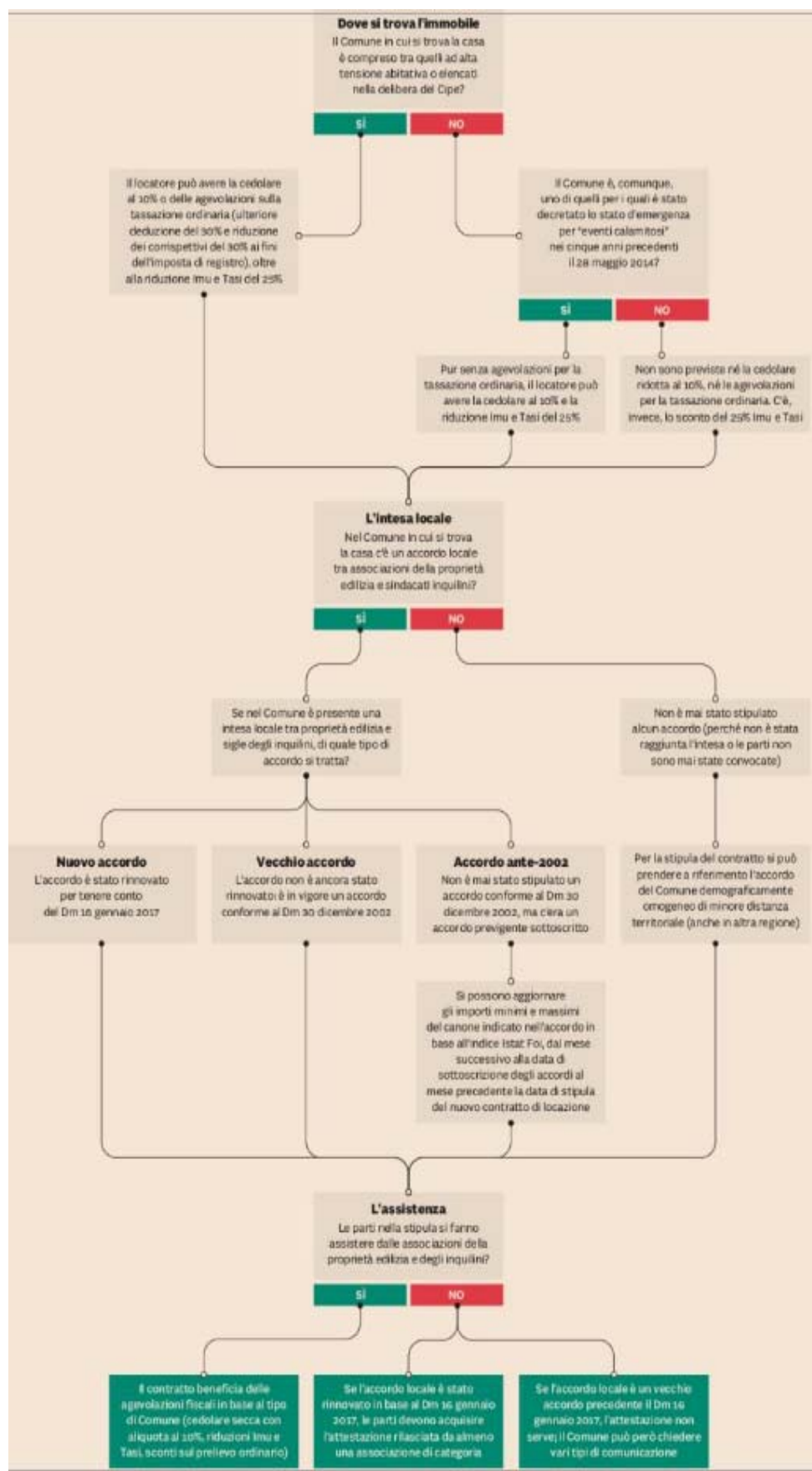
IL VALORE MEDIO

Importo medio del canone mensile richiesto per i contratti in cui è stato scelto il canale concordato

CANONE MEDIO MENSILE

493 €

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Statistiche fiscali - Dipartimento Finanze



(Cristiano Dell'Oste, Lorenzo Pegorin, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto Risponde – La guida rapida”, 17 settembre 2018)

■ **Contratti-tipo per studenti universitari e usi transitori**

Le regole dei contratti per uso abitativo transitorio e per studenti sono cambiate l'anno scorso, con l'entrata in vigore del Dm 16 gennaio 2017 (che ha sostituito il Dm 30 dicembre 2002).

Gli affitti transitori

Gli accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative prevedono, per gli immobili nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila e ad alta tensione abitativa, valori minimi e massimi del canone, a seconda delle fasce omogenee previste nel decreto. Le parti contrattuali (proprietario e inquilino) – assistite, a richiesta, dalle rispettive organizzazioni – individuano il livello del canone all'interno di questi valori, tenendo conto di alcuni elementi, tra cui la tipologia dell'alloggio, lo stato di manutenzione, le eventuali pertinenze (box, cantina, eccetera), gli spazi e i servizi condominiali.

Gli accordi possono prevedere variazioni fino al 20% dei valori minimi e massimi indicati. Nel caso in cui, invece, l'accordo locale non ci sia, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni stabilite nel decreto ministeriale.

Le esigenze abitative

Anche il nuovo Dm 16 gennaio 2017 dispone che i contratti transitori siano stipulati per soddisfare determinate esigenze del locatore o del conduttore, con particolare attenzione a quelle derivanti da mobilità lavorativa. E tale esigenza transitoria (dell'una o dell'altra parte) va esattamente riportata in una clausola, e provata con idonea documentazione da allegare al contratto stesso.

I motivi della transitorietà sono individuati nelle fattispecie dettate dagli accordi locali. Qualora la transitorietà si fondi su casistica diversa o sia difficilmente documentabile, sono gli accordi stessi che definiscono le modalità bilaterali di supporto ai contraenti, da parte delle organizzazioni di categoria firmatarie degli accordi di riferimento.

I tempi di locazione

Per il contenuto del contratto occorre attenersi al modello B allegato al decreto. La durata non dev'essere superiore a diciotto mesi; ma se manca o non è documentato il riferimento alla transitorietà, la durata del contratto viene ricondotta alla normale disciplina dettata dall'articolo 2, comma 1, della legge 431/98 (4 + 4 anni).

Alla scadenza il locatore deve confermare il verificarsi della condizione giustificativa della transitorietà, tramite lettera raccomandata da inviare al conduttore entro un termine che va stabilito prima della scadenza stessa. In difetto, oppure nel venir meno della transitorietà, il contratto viene automaticamente ricondotto alla durata quadriennale.

Ottenuto il rilascio dell'immobile per adibirlo all'uso posto a fondamento della sua esigenza transitoria, se il locatore non lo adibisce agli usi espressamente dichiarati nel contratto entro sei mesi, ha l'obbligo di ripristinare il rapporto di locazione alle condizioni ordinarie, oppure (a richiesta del conduttore) a risarcire trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

Gli affitti per studenti

Anche le locazioni per studenti rientrano in una categoria protetta, come sottospecie di quelle transitorie, pur con alcune sostanziali differenze.

I Comuni, sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, o istituti di istruzione superiore, possono quindi promuovere specifici accordi locali per la definizione di contratti-tipo di locazione a favore degli studenti.

Questi contratti possono avere durata da sei mesi a tre anni, rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicare almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Possono essere sottoscritti anche da uno o da più studenti o dalle aziende per il diritto allo

studio; e anch'essi devono ricalcare la forma di cui al fac simile allegato C al decreto ministeriale.

I contenuti contrattuali

Il contratto-tipo definito dagli accordi territoriali può naturalmente tener conto della presenza di mobilio e di eventuali modalità di rilascio, ma deve, per il resto, essere redatto in base a inderogabili elementi e condizioni, quali la durata, la facoltà di recesso del conduttore, il divieto di sublocazione, il deposito cauzionale (non superiore a tre mensilità del canone fruttifero di interessi legali) e, infine, il rinnovo automatico.

I canoni sono definiti negli accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone. Accordi locali che possono peraltro individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale.

(Augusto Ciria, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto Risponde – La guida rapida”, 17 settembre 2018)

■ L'affitto breve premiato in centro

Stile ricercato, dimensione giusta e zona centrale o ben servita dai mezzi pubblici. Sono le tre variabili che spingono la redditività degli affitti brevi nelle grandi città italiane. Fino a raddoppiare o triplicare quella delle locazioni “lunghe” (il classico 4+4).

Un monolocale a Roma, vicino alla stazione Termini, si può affittare a 85 euro a notte, contro un canone mensile di 800 euro. Considerando il tasso di occupazione dell'appartamento, le imposte e le altre spese a carico del proprietario, si arriva a un rendimento di 469 euro con la formula lunga e 1.059 euro con la breve. Per un bilocale all'interno delle mura fiorentine, con vista sull'Arno, il divario è ancora più netto: da 521 a 1.818 euro al mese.

È il risultato di un'elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì su dati di mercato forniti da Sweetguest, società specializzata nella gestione degli affitti brevi. I numeri, però, dimostrano anche che la bilancia non pende sempre dalla stessa parte. Restiamo a Firenze: per un bilocale nei pressi dello stadio vince chiaramente l'affitto “4+4” (523 euro al mese contro 325). Perché? A parità di canone “lungo” rispetto all'abitazione in centro, qui a crollare è la redditività del “breve”: sia come prezzo a notte (da 130 a 65 euro), sia come occupazione (dal 90 al 50% delle notti).

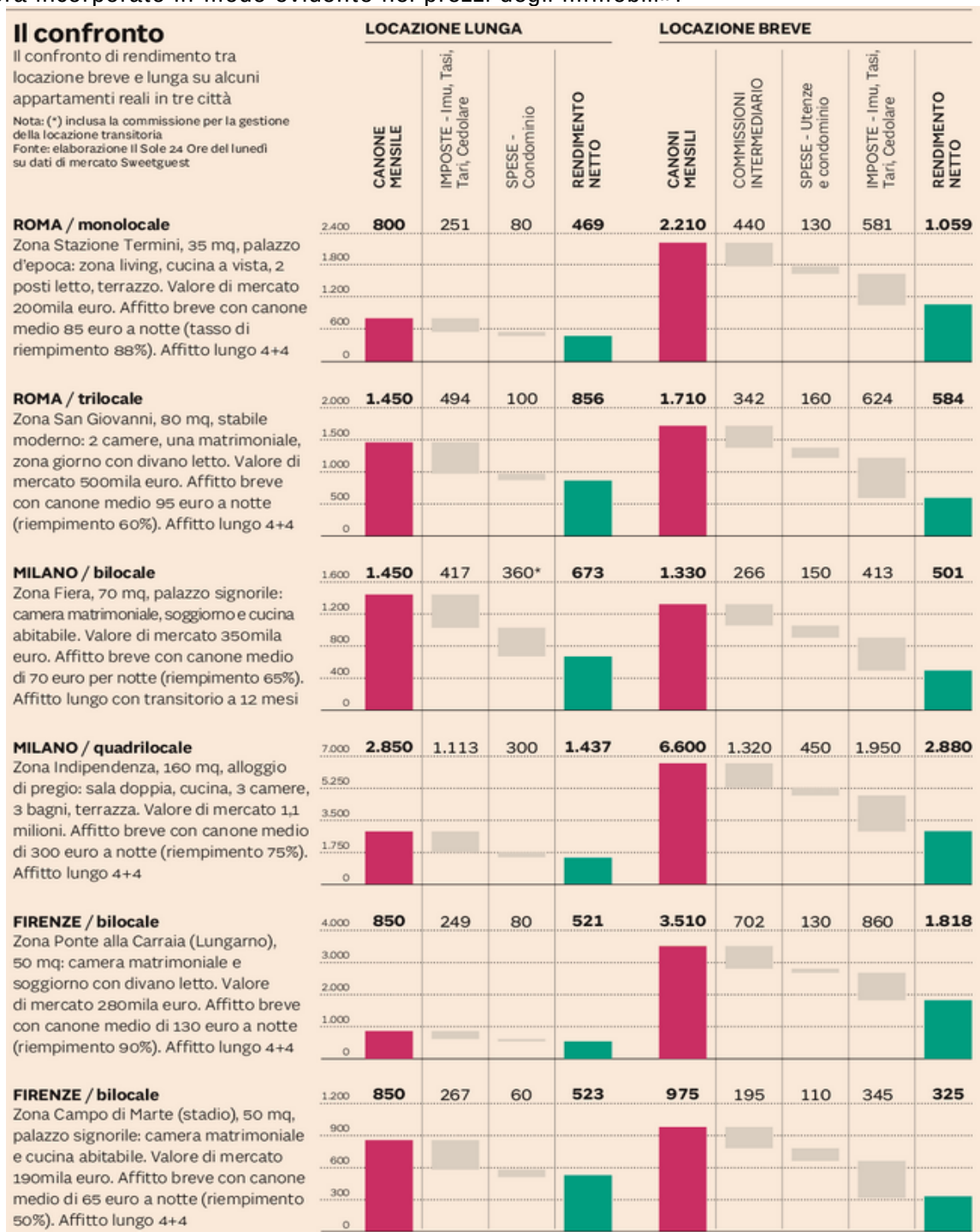
«In centro città l'affitto breve funziona di più», spiegano Edoardo Grattirolo e Rocco Lomazzi, fondatori di Sweetguest. Lo dimostra il confronto sui due appartamenti milanesi. Se in un prestigioso quadrilocale di zona Indipendenza, non lontano da piazza San Babila, conviene il breve termine (2.880 euro al mese contro i 1.437 del lungo), l'inverso avviene in zona Fiera. Dove, per un tipico bilocale, un contratto di 12 mesi è preferibile a tante micro-locazioni di poche notti (e comunque inferiori per legge ai 30 giorni): 673 anziché 501 euro. Anzi, in questo caso il divario è tutto sommato contenuto dalla vicinanza della metro (che aiuta il breve).

Quanto alle altre caratteristiche vincenti, rilevano ancora Grattirolo e Lomazzi, «un alloggio, per “vendere bene”, deve avere uno stile ricercato ed essere stato rinnovato di recente. Dopotutto, ai turisti si vende la foto su internet». E anche se i più presenti sui siti specializzati come Airbnb sono i mono e i bilocali, i migliori rendimenti si ottengono con metrature maggiori: «Contrariamente a ciò che si pensa gli alloggi medio-grandi performano meglio, a patto di non affittarne le singole stanze».

Di certo, l'interesse dei proprietari è forte, come conferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: «Ci arrivano molte richieste dalle sedi territoriali, in particolare dalle grandi e medie città turistiche». L'associazione, però, si sta muovendo su un doppio livello: «Da un lato, invitiamo i proprietari a non sottovalutare il potenziale degli affitti brevi nelle zone “dimenticate”, dove magari non c'è neppure un mercato degli affitti lunghi; dall'altro, li aiutiamo ad analizzare la redditività caso per caso». L'affitto breve azzera sì la morosità, ma

deve fare i conti con il tasso di occupazione e con maggiori costi: dalle utenze alle commissioni al gestore (se non si sceglie il fai-da-te), fino alla tassa rifiuti (in molte città applicata con la tariffa delle utenze per case vacanze).

Rendimenti e bassi rischio di contenzioso stanno dunque orientando il mercato degli affitti, grazie alla leva della domanda turistica. «Dal punto di vista degli acquisti di seconde case, invece, è vero che la componente di investimento è passata dal 6% del 2017 al 16% del primo semestre 2018», sottolineano gli analisti di Nomisma. «Ma questo segno di interesse non si è ancora tradotto in un aumento dei valori: il potenziale di redditività del “breve” non è stato ancora incorporato in modo evidente nei prezzi degli immobili».



(Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE – Estratto da “.casa”, 17 settembre 2018)

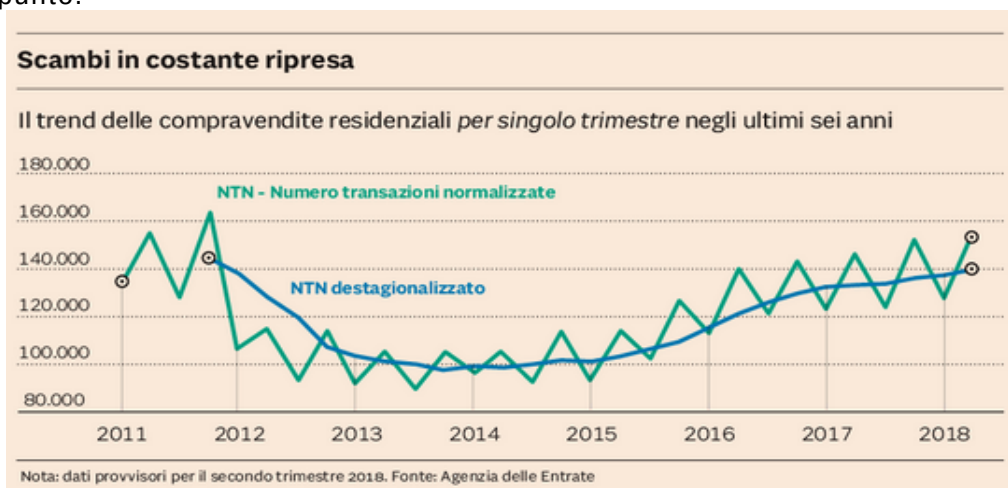
■ Compravendite, crescita più lenta nelle grandi città

Da aprile a giugno in Italia sono state concluse 153.693 compravendite, il 5,6% in più rispetto allo stesso periodo del 2017. Una variazione superiore al +4,3% registrato nel primo trimestre e che alcuni avevano letto come un primo segnale di rallentamento della crescita che continua ormai ininterrottamente da oltre tre anni (per la precisione da 13 trimestri).

A guardare nel dettaglio i dati diffusi venerdì dall'agenzia delle Entrate rimane però un elemento di criticità che già era emerso, in maniera anche più marcata, dalla rilevazione del primo trimestre; e cioè come le grandi città crescano meno della metà della media nazionale. Negli otto centri maggiori la variazione delle compravendite da aprile a giugno è stata del +2,5%. Va meglio in provincia: i capoluoghi crescono del 5,1%, i non capoluoghi del 5,9%. L'andamento non è omogeneo: si va da Firenze e Genova che segnano un +4,7% – dopo cali del primo trimestre di, rispettivamente, -1,1% e -3% – al +4,4% di Milano dopo lo 0,9% del periodo precedente. L'unico segno negativo – ed è la terza volta di seguito – riguarda Roma (-0,8%), che è ancora la grande malata, nonostante i rialzi (più contenuti rispetto ad altre piazze) segnati dal 2015 al 2017 e il primato di transazioni in termini assoluti (8.535 nel secondo trimestre contro le 6.674 di Milano, chiude Firenze con 1.462).

Se nel complesso il mercato nazionale è quindi in lenta ma costante ripresa, non si può non notare l'affievolirsi della spinta propulsiva delle grandi città, che in genere anticipano le tendenze di almeno un semestre. «La crescita totale dal 2014 è comunque più intensa lì che altrove. Il dato del primo semestre – commenta Luca Dondi, ad di Nomisma – deve quindi essere letto come maggiore reattività dei grandi centri ad adeguarsi alle mutate condizioni congiunturali più che allo spostamento della domanda verso i mercati secondari. Il caso di Roma va oltre queste dinamiche ed è da ricondurre alla fragilità reddituale (il Lazio è una delle regioni in cui il Pil pro capite è calato di più, con conseguente selettività del sistema creditizio) e all'attendismo della componente di investimento». Componente da cui viene una nota positiva: seppur ancora residuale e non determinate, è passata in un anno dal 6,1 al 15,4%. Nomisma stima che a fine anno si arriverà a 566mila compravendite, ma nell'ultimo report ha rivisto al ribasso le previsioni per il 2019 e il 2020 a 586mila e 594mila scambi.

Sul fronte mutui, Crif segnala da giugno un ritorno della domanda in terreno positivo (+4,6% l'ultimo dato di agosto) dopo un intero primo semestre negativo (soprattutto per il calo del bacino delle surroghe). Scenari Immobiliari – il Forum di Santa Margherita si è tenuto nel weekend (vedi a pagina 13 e .Casa del 10 settembre) – sottolinea come il fatturato del mattone italiano sia sì in crescita (+5,3%) ma molto meno che in Europa. Del resto un mercato dove aumentano gli acquisti ma i prezzi restano al palo non può ritenersi certo in buona salute. Su questo fronte alcuni operatori si mostrano però più ottimisti, proprio a partire dalle città: secondo i dati diffusi da Tecnocasa giovedì scorso, i prezzi sono saliti a Bologna del 4,6%, del 3,8% a Milano, dell'1,3% a Napoli e dello 0,9% a Firenze. Però Roma cala ancora di quasi un punto.



(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “.casa”, 17 settembre 2018)

■ Nel terziario volumi in calo a quota 6,5 miliardi

Gli investitori esteri non trovano buoni rendimenti e cercano prevalentemente edifici storici da riconvertire in spazi moderni e poi affittare come uffici. Per quanto riguarda il retail la preferenza va alle high street.

L'incertezza condiziona ancora una volta il mercato immobiliare italiano. Incertezza che deriva dalle future politiche fiscali e occupazionali del nuovo governo, scelte che mettono già un freno alle prospettive.

Secondo la fotografia scattata da Scenari Immobiliari al Forum di Santa Margherita Ligure che si è tenuto nelle giornate di venerdì 14 e di sabato 15 settembre al momento gli investitori esteri sono pronti a scommettere ancora sul nostro Paese e nel primo semestre hanno fatto shopping (comperando per due terzi uffici e per il resto segmento commerciale) per quasi due miliardi di euro. Ma se i valori si paragonano a quelli dello stesso periodo dello scorso anno la discesa è pesante: i valori sono dimezzati rispetto al primo semestre 2017 (-48,2%).

Gli investitori istituzionali italiani (fondi e assicurazioni) hanno comprato per poco più di un miliardo. La contrazione, fisiologica rispetto a un anno straordinario come il 2017, è dovuta anche al calo della qualità del parco immobiliare, penalizzato dalla lunga crisi che ha fermato i cantieri. Tra il 2010 e il 2018 sono stati investiti oltre 41 miliardi di euro nel mercato immobiliare italiano, con volumi sempre in crescita fino al 2017, che ha fatto registrare quasi dieci miliardi di euro di investimenti (11 miliardi secondo altre fonti di ricerca). Nel 2018, invece, i volumi potrebbero frenare a quota 6,5 miliardi.

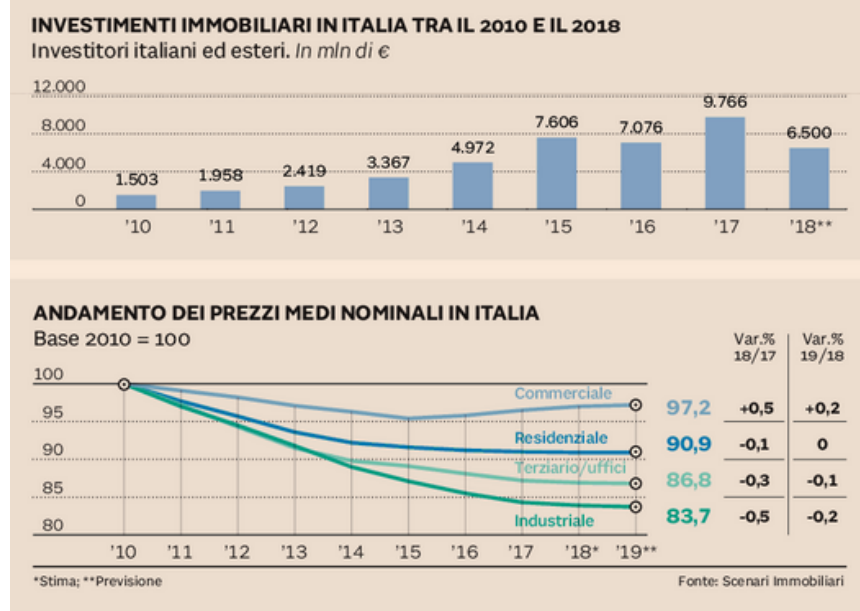
«Siamo alla fine di un ciclo internazionale - dice Mario Abbadessa, country manager di Hines in Italia - e i capitali esteri si chiedono quando finirà questo ciclo, molto lungo. Gli investitori cercano immobili difensivi, un prodotto anti-ciclico. Ma gli immobili core sono inaccessibili, dato che i rendimenti risultano molto compressi, più adatti ad assicurazioni e fondi pensione piuttosto che a operatori real estate». Al momento si cercano pertanto edifici storici da riconvertire in spazi moderni, da affittare come uffici, oppure soluzioni in contesti High street retail. Per questo Hines torna a fare sviluppo se non trova gli oggetti adatti alla propria strategia. Concentrandosi su asset class alternative come lo student housing o il microliving. E su Milano, dato che sembra questa la sola realtà interessante nel panorama italiano.

Secondo Scenari Immobiliari anche il peso degli investitori esteri è in contrazione: fino al 2017 il 70% degli investimenti erano di matrice estera, mentre nel 2018 questi dovrebbero ricoprire solo il 40%.

E lo sviluppo? Si fa a Milano e in poche altre location. Al Forum, per esempio, Ght ha presentato il più grande parco scientifico e tecnologico in Italia a Genova Erzelli (il progetto è Great Campus): su 400mila mq, ci sono già 20 aziende e 2mila persone (Siemens, Esaote, Ericsson, Liguria Digitale, Talent Garden, oltre al Centre for Human Technologies dell'Istituto italiano di Tecnologia). Entro il 2023 si trasferirà l'intera sezione di Ingegneria della Scuola Politecnica di Genova.

Anche Coima punta su rigenerazione e sviluppo. «Abbiamo raccolto 670 milioni per il fondo che fa rigenerazione urbana - dice Manfredi Catella, ceo di Coima Res -. Abbiamo in corso 200mila mq in sviluppo, oltre ad avere acquisito l'area di Valtellina. Prevediamo di investire in maniera significativa nel prossimo anno, sopra il miliardo di euro. Da un punto di vista di Paese, invece, la situazione è complessa perché le banche italiane, per via del costo del capitale più alto, tendono a finanziare lo sviluppo in maniera selettiva, mentre le banche straniere preferiscono finanziare a reddito».

Il trend degli investimenti nel real estate italiano



(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “casa”, 17 settembre 2018)

■ «Le migliori prospettive per la logistica e l'alberghiero»

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, parla di un mercato immobiliare italiano acerbo, alle prese con un real estate europeo maturo.

Residenziale a parte, come si presenta la situazione degli altri comparti immobiliari?

Decisamente oggi i settori più attivi e con le migliori prospettive sono la logistica e l'alberghiero, soprattutto per strutture a quattro o cinque stelle. Basti pensare che la logistica ha oggi rendimenti inferiori a quelli del retail, viaggiando in media sul 6%, contro il retail che ha raggiunto il 7%. Ormai da tre anni siamo infatti alle prese con un'esplosione dell'immobiliare logistico, spinto soprattutto dalla richiesta di spazi a supporto del commercio online. Basti pensare al fenomeno Amazon e all'e-commerce in generale, che hanno bisogno di nuovi poli distributivi.

Parlando di logistica, le esigenze sono cambiate? E come?

Sicuramente sì. Le strutture su cui oggi si concentra la domanda devono essere più piccole, molto moderne e si assiste sempre più anche allo sviluppo di strutture realizzate espressamente su richiesta.

L'alberghiero invece?

Stiamo assistendo a una forte domanda non solo per le solite Roma e Venezia, ma anche per zone più interne e località alternative. E' un mercato caratterizzato prevalentemente da investitori internazionali, almeno per due terzi. Milano e Roma sono ormai sature di alberghi e ci si inizia a spostare in altre località. Vediamo molta attività anche su Torino, Bologna, Firenze, Napoli, Catania. L'Italia, nel settore dell'hotellerie, ha enormi potenzialità, ma un patrimonio edilizio vecchio ed obsoleto, completamente da riqualificare.

Gli uffici fanno da sempre la parte del leone nei grandi portafogli istituzionali. Con quali aspettative per l'anno che verrà?

Milano va e continua a rappresentare l'80% del mercato. Poi segue Roma, ma a notevole distanza, non perché non ci sia domanda ma perché è un mercato piccolo, con 15 milioni di mq di uffici e c'è una forte esigenza di spazi nuovi.

Il retail gode di buona salute?

Direi che va bene, ma nelle zone top. Parliamo sempre di Milano, Roma, Venezia e Firenze.

Centri commerciali contro high street: chi vince?

L'high street, non c'è confronto. Con l'eccezione dei grandi centri commerciali nuovi, come Arese o come le aspettative su Westfield a Milano, che sarà il più grande centro commerciale europeo. Certo il pericolo delle chiusure domenicali potrebbe essere un grosso passo indietro per il settore, ma è presto per trarre conclusioni.

(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “.casa”, 17 settembre 2018)

■ Imprenditori immobiliari ottimisti sul futuro, ma l'Italia è un Paese da ricostruire

E' un moderato ottimismo quello che emerge tra gli imprenditori immobiliari riuniti nella due giorni del Forum di previsioni e strategie organizzato da Scenari Immobiliari a S. Margherita Ligure. Il 2019 si configurerà come un anno in cui il sistema economico rimarrà stabile mentre nei prossimi 3-5 anni migliorerà lievemente, così come il settore immobiliare, in cui per il prossimo anno le compravendite sono previste in moderato aumento nel comparto residenziale, mentre i prezzi resteranno stabili. Sono queste alcune delle previsioni degli oltre 350 tra imprenditori e manager presenti al 26° Forum di Scenari Immobiliari.

Il mood dei protagonisti. “Sul fronte delle potenzialità del mercato immobiliare italiano – ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, nella giornata di chiusura del Forum – nel 2019 gli investimenti si concentreranno sul segmento terziario a Milano mentre a Roma si privilegerà quello ricettivo. Allargando il raggio d'azione, nel Nord Italia gli investitori punteranno su terziario e, in misura leggermente inferiore, commerciale e logistico-industriale, nel Centro su residenziale e a Sud sul ricettivo”. Degli imprenditori e manager intervistati durante il 26° Forum di Scenari Immobiliari, più della metà (54%) si è espresso a favore di una certa stabilità del sistema economico italiano nel 2019, mentre un terzo (33%) prevede un leggero miglioramento. Pochi i pessimisti che vedono un lieve peggioramento all'orizzonte (13% in totale). Nel medio periodo 4 intervistati su 10 prevedono un piccolo miglioramento, mentre 2 su 10 una certa stabilità. La stragrande maggioranza (66%) di imprenditori e manager intervistati prevedono un incremento moderato delle compravendite residenziali nel 2019 e più della metà (53%) una certa stabilità dei prezzi, anche se su questo fronte gli ottimisti si discostano di poco (47%).

Un Paese da rifare. Emerge però un quadro preoccupante a livello infrastrutturale del Paese. L'Italia è stata fatta più di 150 anni fa e ora sembra arrivato il momento di rifarla. “Negli ultimi anni abbiamo assistito ad eventi tragici causati in parte da eventi naturali, ma soprattutto dall'incuria dell'uomo. Dopo crolli e terremoti emergono dati chiari sulla situazione dell'edilizia italiana: circa 11mila ponti e gallerie che necessitano di controllo e manutenzione, sparsi in tutta Italia, e 272 solo in Lombardia, su un totale di 45mila infrastrutture in funzione; trecento i ponti considerati a grave rischio, con criticità di livello 1, secondo le denunce degli esperti”. Così ha commentato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo la seconda giornata del 26° Forum. “Solo in zona Milano - ha proseguito Breglia - si vedono tre ponti, 10, 12 e 14, sullo svincolo 26 della superstrada Milano Meda che, secondo una perizia, andavano già chiusi, ma che la Provincia assicura monitorati e in attesa dell'avvio dei lavori attesi per il prossimo anno”.

Ancora notizie scoraggianti sul fronte dell'edilizia scolastica, a cui i fondi stanno arrivando, ma sono insufficienti: il 58% delle scuole, che si riaprono proprio in questi giorni, non risponde alle norme antincendio e il 53% necessita anche di un adeguamento antisismico. La situazione non migliora a proposito degli immobili residenziali, che su un totale di oltre dodici milioni, contano oltre due milioni (16,8% del totale secondo l'Istat) di unità abitative in mediocre o pessimo stato di conservazione che si stima necessiterebbero di oltre cento miliardi di euro per una riqualificazione totale.

“La percentuale di obsolescenza - ha spiegato Breglia - arriva al 21,1% per gli immobili edificati prima del 1981, mentre la quota scende al 4,7% per quelli costruiti tra il 1981 e il

2011. E si precisa che i tre quarti (74,1%) degli edifici residenziali sono stati costruiti prima del 1981 e hanno oltre 35 anni di vita, mentre i più recenti sono il 25,9 per cento”.

In altre parole, le case italiane sono per un quinto vetuste e in cattive condizioni di manutenzione. In particolare, al Sud le case pericolanti e con evidenti criticità superano il 20% del totale regionale: il record negativo si attesta in Calabria con il 26,8% del totale degli edifici residenziali in mediocre-pessimo stato di conservazione. Seguono la Sicilia, con il 26,2%, e la Basilicata, con il 22,3%. Nel Lazio, gli edifici a rischio rappresentano il 16% del totale e nella stessa capitale il 14,7% delle strutture è in cattivo stato: ne abbiamo avuto vari esempi, dal palazzo crepato in zona Flaminio all'apertura di una voragine in zona Balduina, entrambe zone semicentrali di pregio.

Cdp impresa d'eccellenza. Nel corso della seconda giornata di Forum, Cassa depositi e prestiti è stata premiata come “Impresa d'eccellenza nel real estate”. A ritirare il premio, dedicato alle aziende che si sono distinte maggiormente per i risultati raggiunti nel settore immobiliare e giunto alla terza edizione, in rappresentanza del Gruppo Cdp è stato Marco Sangiorgio, direttore generale della controllata Cdp Investimenti Sgr. Cassa depositi e prestiti è stata premiata in quanto “in pochi anni la struttura immobiliare di Cdp ha assunto un ruolo leader in Italia nella trasformazione urbana e in settori di particolare impatto economico e civile come il social housing, con un forte stimolo alla crescita del Paese”. “Il premio che Mario Breglia ha scelto di conferire a Cdp è sottolineato dal numero di asset class immobiliari in cui siamo attivi, a consuntivo di 10 anni di attività nel real estate _ ha commentato Sangiorgio _ . Lavorare per l'eccellenza in Cassa depositi e prestiti ha significato concepire lo sviluppo di grandi interventi di rigenerazione, da realizzare secondo i più elevati standard edilizi e di mercato, non ultimo quello che riguarda la città di Genova così duramente colpita di recente. Ritengo che il nostro valore aggiunto sia stato l'aiuto al cambiamento di intere porzioni di città, obiettivo che va oltre l'intervento immobiliare riconnettendolo alle altre attività di Cdp per il territorio. Con questo obiettivo le nostre società immobiliari hanno lavorato a supporto delle politiche sociali in tutta Italia e della crescita dell'offerta turistica, principi che verranno sviluppati nel nuovo piano industriale di Gruppo in fase di definizione”.

(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 16 settembre 2018)



Immobili e condominio

■ I consiglieri di condominio: nessun potere ma molta utilità

La disposizione normativa che disciplina il consigliere di condominio è l'art. 1130-bis, secondo comma, c.c. che sancisce che “L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo”.

Questa norma si riferisce al solo consiglio di condominio e non ai singoli consiglieri dell'edificio. E' quindi un organo collegiale che viene formato affinché svolga attività consultiva e di controllo. E' pertanto il consiglio ad indicare all'amministratore il proprio parere od a esercitare il controllo sul suo operato e non i singoli consiglieri.

I consiglieri, singolarmente presi, concorrono all'attività dell'organo di cui fanno parte.

Non vi è alcuna disposizione legislativa che sancisca il divieto di conferire ai singoli consiglieri determinate competenze. Normalmente è la stessa deliberazione che nomina il consiglio. In tutti i casi l'attività complessivamente considerata, quali gli atti di controllo e di consultazione sono sempre di competenza del consiglio.

Si può ipotizzare che i singoli siano responsabili nelle ipotesi di eccesso di potere ovvero di inadempimento alle proprie incombenze.

Sono fattispecie particolari soggette a un difficile onere probatorio. In nessun caso, le decisioni assunte dal consiglio sono vincolanti per l'amministratore e/o per l'assemblea, né l'assenza di un'attività di controllo (es. per inattività dei consiglieri) può essere considerata – salvo ben specifiche ipotesi – causa esclusiva di un danno.

Si tratta infatti di competenze a latere rispetto a quelle degli organi che compongono il condominio, competenze di verifica e mai di impulso, non potendo essere sostitutiva rispetto a quella dell'assemblea e del mandatario dello stabile

A volte l'attività di controllo può qualificarsi come attività preventiva rispetto a comportamenti illeciti verso il condominio da parte dell'amministratore.

Difficile è dimostrare che un determinato mancato controllo è concorso nella causazione di un danno che si sarebbe potuto evitare se il consiglio fosse funzionato regolarmente

La funzione consultiva è quella di supportare l'amministratore nello svolgimento di specifici compiti. Non si ritiene che il parere sia vincolante ma ci si chiede se si può affermare la responsabilità dell'amministratore nel caso dovessero derivare danni dall'attività del mandatario che non ha seguito il contenuto del parere

La funzione di controllo da parte del consiglio del condominio è una competenza di garanzia.

E' sempre utile controllare l'operato dell'amministratore nel corso dell'anno.

Le competenze dell'assemblea non possono essere delegate a terzi. Questo è quanto afferma la giurisprudenza in tema di scelta dei preventivi per i lavori ed il loro riparto: ove quest'attività sia eventualmente effettuata da una commissione di nomina assembleare, perché questi documenti siano vincolanti per tutti i condòmini devono essere riportati in assemblea per la loro approvazione non essendo delegabili ai singoli condòmini, anche riuniti in un gruppo, le funzioni dell'assemblea, a pena di illegittimità della delibera (Cass. n. 5130/2007; Trib. Napoli n. 7388/1987; Trib. Napoli, 30/10/1990)

Riguardo alle modalità di convocazione del consiglio di condominio non può dirsi altro se non che è necessario normarle nel regolamento o nella deliberazione istitutiva; in assenza di indicazioni ad hoc si applicheranno, per analogia, le norme dettate per la convocazione dell'assemblea.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 5 ottobre 2018)

■ **Condominio, amministratori a responsabilità limitata**

L'articolo 1130 del Codice civile affida, tra l'altro, all'amministratore il compito di erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria e di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Per quanto, in particolare, l'obbligo di eseguire gli atti conservativi voglia interpretarsi estensivamente, esso non può mai arrivare a comprendere le opere di manutenzione straordinaria, essendo queste espressamente e tassativamente affidate, per contro, all'assemblea dall'articolo 1135, comma 1, n. 4 del Codice civile.

L'amministratore ha, poi, il “potere”, e non il “dovere”, di ordinare lavori di manutenzione straordinaria aventi carattere di urgenza (articolo 1135, comma 2 del Codice civile). Trattandosi di una facoltà, egli non può incorrere in alcuna responsabilità se non vi provveda, purché dia sollecito avviso ai condòmini della necessità di curare la conservazione delle cose comuni, in quanto è proprio sui condòmini che incombe in via esclusiva l'obbligo personale di contribuire alle relative spese.

Al pari dell'amministratore, anche i singoli condòmini hanno, d'altro canto, il potere di anticipare, scavalcando l'assemblea, le spese urgenti per la gestione delle cose comuni (articolo 1134 del Codice civile).

Non sembra da condividere, pertanto, l'orientamento della giurisprudenza penale, secondo cui l'amministratore del condominio riveste una posizione di garanzia, in base all'articolo 40, comma 2 del Codice penale, ricadendo su di lui l'obbligo di rimuovere ogni pericolo che discenda dalla rovina di parti comuni, attraverso atti di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per rispondere, in sede penale come in sede civile, del mancato impedimento di un evento, è necessario accertare l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo, obbligo che certamente può nascere anche dal rapporto di rappresentanza intercorrente fra il condominio e l'amministratore. Perché, tuttavia, si delinei una posizione di garanzia, che comporti la responsabilità omissiva nella causazione di un fatto illecito, l'obbligo deve gravare su una o più persone specificamente individuate, dotate di mezzi idonei ad impedire la lesione del bene garantito, o a sollecitare gli interventi necessari.

E allora, quali obblighi ha l'amministratore di rimuovere le situazioni di degrado delle parti comuni, disponendo atti di manutenzione straordinaria, o adottando cautele, se non l'obbligo di convocare l'assemblea per spingerla a deliberare le opere necessarie? Si è già detto che neppure l'urgenza della spesa di riparazione straordinaria obbliga l'amministratore ad anticiparla, così come, del resto, essa non obbliga (ma faculta) il singolo condomino zelante.

Lo stesso dovere dell'amministratore, secondo l'articolo 1130 n. 2 del Codice civile, di disciplinare il godimento delle parti comuni è finalizzato soltanto ad assicurarne l'uso paritario da parte dei singoli condomini. L'amministratore non può quindi neppure interdire l'uso delle cose comuni, adducendo ragioni connesse alla sicurezza dei condomini o dei terzi, finendo altrimenti per ledere il contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun partecipante: una simile condotta integrerebbe, anzi, una molestia possessoria addebitabile all'amministratore (Cassazione, sentenza 6 febbraio 1982, n. 686).

Viceversa, di certo si configura una responsabilità penale e civile dell'amministratore in relazione alle lesioni o ai danni derivati dall'aver omissso di far riparare le parti comuni in esecuzione di una apposita delibera assembleare di approvazione delle opere, essendo a tanto l'amministratore medesimo obbligato dall'articolo 1130 n. 1, del Codice civile.

(Antonio Scarpa, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 2 ottobre 2018)



Immobili e fisco

■ Dopo la successione resta l'agevolazione «prima casa»

L'agevolazione «prima casa» può essere richiesta anche per gli immobili acquistati con l'impegno di rivendere l'abitazione precedentemente ricevuta in successione e per la quale si è già beneficiato del regime agevolato. Questo l'importante principio contenuto in una recente risposta, non resa pubblica, dell'agenzia delle Entrate ad un'istanza di interpello presentata da un contribuente.

Si evidenzia come il comma 55 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015) abbia modificato la nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986, aggiungendo il comma 4-bis. Questo comma consente l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 2% agli acquisti per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) della medesima nota II-bis, essendo cioè ancora titolare (pure per quote, ed anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra abitazione già acquistata con le agevolazioni ivi elencate: la condizione per l'applicazione dell'aliquota «ridotta» è che il precedente immobile «agevolato» venga alienato entro un anno dal nuovo acquisto.

Secondo lo studio del Notariato 5-2016/T del 2016, il beneficio non sembra applicabile se l'acquirente acquisti un nuovo immobile essendo ancora titolare di un'altra abitazione situata nello stesso Comune e acquistata in regime ordinario o a titolo gratuito per successione o donazione (e in quest'ultimo caso anche laddove ci si sia avvalsi del regime agevolato in materia di imposta ipotecaria e catastale secondo l'articolo 69 della legge 21 novembre 2000 n. 342, perché si tratta di agevolazioni diverse da quelle richiamate alla detta lettera c).

Di diverso avviso si è mostrata l'agenzia delle Entrate nella risposta menzionata, dove è stato precisato che anche chi ha già fruito dell'agevolazione «prima casa», in virtù di quanto disposto dalla legge 342/2000 con riferimento all'acquisto a titolo gratuito dell'immobile ricevuto in successione, può fruire nuovamente dell'agevolazione di cui alla nota II-bis) in relazione all'acquisto a titolo oneroso che intende effettuare, impegnandosi a rivendere l'immobile preposseduto entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile.

Occorre, inoltre, rilevare come ai fini dell'applicazione dell'agevolazione risulta indifferente se la successione o donazione preceda o segua l'altro acquisto agevolato e, pertanto, anche il contribuente che ha già acquistato un'abitazione a titolo oneroso, fruendo del beneficio, potrà richiederlo nuovamente in sede di successiva successione o donazione, impegnandosi a rivendere, entro l'anno dall'acquisto gratuito del nuovo immobile, quello preposseduto (si confronti la risoluzione 86/E del 4 luglio 2017 e la circolare 12 dell'8 aprile 2016).

Sarebbe, infine, auspicabile un chiarimento espresso dell'agenzia delle Entrate circa la possibilità di usufruire del beneficio «prima casa» anche per i successivi acquisti, a titolo oneroso o gratuiti, nel caso in cui si sia già titolari di un immobile acquistato in regime ordinario, fermo restando l'impegno a cedere l'immobile preposseduto.

AGEVOLAZIONE CONTROVERSA	1. Studio del Notariato Secondo lo studio del Notariato n. 5-2016/T il regime agevolato “prima casa” non sembra applicabile se l'acquirente acquista un nuovo immobile essendo ancora titolare di un'altra abitazione situata nello stesso Comune acquistata in regime ordinario oppure per successione o donazione 2. Agenzia delle Entrate Nella risposta ad un interpello l'Agenzia precisa che anche chi ha già fruito dell'agevolazione “prima casa”, con riferimento all'acquisto a titolo gratuito dell'immobile ricevuto in successione, può godere nuovamente dell'agevolazione in relazione al successivo acquisto a titolo oneroso, impegnandosi a rivendere l'immobile preposseduto entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile. In precedenza le Entrate avevano precisato che risulta indifferente se la successione o donazione preceda o segua l'altro acquisto “agevolato” 3. Questioni ancora dubbie Sarebbe auspicabile un chiarimento espresso delle Entrate sulla possibilità di usufruire del beneficio “prima casa” anche per i successivi acquisti, a titolo oneroso o gratuiti, nel caso in cui si sia già titolari di un immobile acquistato in regime ordinario, fermo restando l'impegno a cedere l'immobile preposseduto
-------------------------------------	---

(Dario De Santis, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme e Tributi”, 9 ottobre 2018)

■ Infissi e caldaia dribblano i controlli Enea

Quando partiranno i controlli dell'Enea sui lavori di risparmio energetico (detrazione del 50% e oltre) stabiliti dal decreto dello Sviluppo dell'11 maggio saranno in molti a restare rilassati.

Il decreto infatti, previsto dalle modifiche all'articolo 14 del DL 63/2013 inserite dalla legge di Bilancio 2018, detta le modalità dei controlli: l'Enea, entro il 30 giugno di ogni anno, farà un piano di verifiche degli interventi per i quali sia stata presentata l'istanza per la detrazione sul portale Enea e che si sono conclusi entro l'anno precedente. Saranno fatti controlli sullo 0,5% delle istanze. L'Enea comunicherà agli interessati (privati e amministratori di condominio)

l'avvio del procedimento, e questi avranno 30 giorni per la documentazione richiesta. E farà anche controlli sul posto.

Una speciale attenzione merita però l'elenco dei lavori soggetti ai controlli, che è quello dell'articolo 14, comma 1, del DL 63/2013: dopo le modifiche della legge 205/2017 (Bilancio 2018) tra questi lavori, normalmente chiamati di risparmio energetico "qualificato" ci sono anche la sostituzione degli infissi e delle caldaie tradizionali con quelle a condensazione, che da soli fanno la grande maggioranza degli interventi, in numero assoluto e in importi complessivi. Ma proprio con le modifiche in vigore dal 2018 queste due tipologie (ma anche altre minori), pur restando nell'ambito del risparmio energetico "qualificato", hanno visto abbassarsi l'aliquota dal 65 al 50 per cento. Di fatto, equiparata agli interventi di risparmio energetico non qualificati nell'ambito del recupero edilizio, che da sempre godono della detrazione che oggi è, appunto, del 50 per cento.

Quindi, chi effettua «acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A» non ha nessuna convenienza a chiedere la detrazione del 50% ex 65% ma farà meglio a inserirli (articolo 16 bis, comma 1 lettera h del Tuir) tra i lavori di recupero edilizio per i quali basta pagare con bonifico parlante per ottenere la stessa detrazione con un nome diverso. E così facendo si risparmierà un bella trafila burocratica e i controlli dell'Enea.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 21 settembre 2018)

■ Anche il condòmino può fare il 770

C'è tempo sino al 31 ottobre, per trasmettere all'agenzia delle Entrate, il modello 770/2018 per i condomini. Il condominio è infatti obbligato dichiarare tutte le prestazioni rese nell'ambito degli appalti condominiali eseguiti nell'esercizio d'impresa, per le quali è tenuto a effettuare una ritenuta del 4 per cento. Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche altri condomìni, supercondomìni, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo. Il modello 770 deve indicare il luogo in cui si trova l'edificio condominiale e deve essere sottoscritto dall'amministratore in carica al momento in cui si presenta la relativa dichiarazione, oppure può essere presentata, in mancanza, da un condòmino a ciò delegato.

Ma cosa succede quando manca l'amministratore? Anzitutto va ricordato che tutti sono considerati responsabili delle inadempienze. Quindi è opportuno che qualcuno si sia preoccupato di effettuare le ritenute quando occorre. E anche il modello 770 può essere presentato da un qualunque condòmino, citando il codice fiscale del condominio stesso, sia per le ritenute effettuate, sia per i contributi ed eventuali premi assicurativi.

Altro caso è quello nel quale in un condominio si siano avvicendati due amministratori. Dato che il 770 si riferisce al condominio (soggetto dichiarante), mentre l'amministratore è solo il rappresentante firmatario della dichiarazione, questa va presentata dall'amministratore in carica, risultante dall'ultimo verbale approvato.

Ultimo caso analizzato è quello del cosiddetto ravvedimento operoso. Con questo istituto (articolo 13 del DLgs 472/1997) il contribuente ha la possibilità di ridurre al minimo le sanzioni applicate, sempre che le violazioni oggetto della regolarizzazione non siano state già constatate e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche, delle quali l'autore delle violazioni o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza.

(Fiorella Barile, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 25 settembre 2018)

Professione

■ **Agenti immobiliari: meno incompatibilità ma senza conflitti di interesse**

Mantenere l'incompatibilità tra la figura di agente immobiliare e quella di lavoratore dipendente. E fissare quanto prima un incontro con il ministro dello Sviluppo economico, Luigi Di Maio, al fine di salvaguardare l'occupazione del settore. Sono le richieste che provengono dalla Consulta dell'intermediazione immobiliare (organo comune di Fiaip, Fimaa e Anama, le principali associazioni di categoria) dopo la riunione indetta per discutere le novità contenute nel disegno di legge europea 2018, approvato in Consiglio dei ministri, che promette di apportare profonde novità al settore.

Come anticipato da Casa24, è l'Unione europea a chiedere di allentare le incompatibilità che regolano l'attività degli agenti immobiliari e modificare la norma di riferimento (comma 3, art. 5, legge 3 febbraio 1989, n. 39). Secondo la nuova formulazione, sarebbe ora vietato l'incrocio tra la figura di agente immobiliare e l'esercizio di impresa, qualora la società in questione operi nel settore immobiliare. Per il resto, diventerebbe possibile ogni tipo di sovrapposizione, cioè si potrebbe svolgere al contempo l'attività di agente, quella di professionista o quella di lavoratore dipendente, sia pubblico sia privato.

Questa situazione, però, «si appresta a creare una totale distorsione della concorrenza. Porterà ad esempio i dipendenti degli uffici tecnici comunali o i dipendenti delle banche a poter intermediare beni immobili – scrive la Consulta in un comunicato –. Se il Governo non interverrà prontamente ad evitare la miriade di conflitti di interesse che il provvedimento provocherà, si abbasseranno le tutele per i consumatori e si creeranno evidenti distorsioni del mercato».

Per quanto riguarda l'iter del provvedimento, il disegno di legge n.822 è approdato ieri 4 ottobre in Commissione "Politiche dell'unione europea" del Senato. Ma si trattava solo della presentazione del testo, ancora non c'è una data di inizio della discussione dettagliata. Relatore sarà il presidente di commissione, Ettore Licheri (Movimento 5 stelle). Eppure le associazioni di categoria puntano direttamente a incontrare il ministro Di Maio, titolare del dicastero del Lavoro, per sottolineare i rischi occupazionali che queste novità potrebbero portare.

«Il testo proposto dal Governo, se non modificato, oltre ad abbassare le tutele per i consumatori, provocherà pesanti riflessi a livello occupazionale con conseguenze nefaste per i 300mila addetti ai servizi nell'ambito dell'intermediazione immobiliare», hanno detto a margine i presidenti Santino Taverna (Fimaa), Gian Battista Baccarini (Fiaip) e Paolo Bellini (Anama).
(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da "Casa24online", 5 ottobre 2018)

■ **Agenti immobiliari, nella legge europea meno incompatibilità**

Stop alle incompatibilità tra la figura di agente immobiliare e altre posizioni lavorative. È l'Unione europea a chiedere all'Italia di far cadere i numerosi vincoli che ancora gravano sui mediatori immobiliari e con ogni probabilità, già nel 2019, dovrebbe scattare un cambiamento epocale per la categoria, a leggere quanto scritto nella prima versione del Disegno di legge europea 2018, approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 6 settembre e pronto a iniziare l'iter parlamentare.

Ecco in sostanza la novità: secondo la norma attuale, un agente immobiliare non può essere al contempo un lavoratore dipendente, né pubblico né privato, ma neppure un imprenditore o un professionista operante in altri settori. Fa eccezione il caso in cui il rapporto di dipendenza o la titolarità dell'impresa riguardino solo e soltanto la stessa attività di mediazione. Si tratta di paletti imposti dal legislatore, nel corso degli anni, per garantire l'assoluta imparzialità e l'assenza di conflitto di interessi del mediatore nello svolgimento del suo compito. Secondo la Commissione europea questi vincoli sono «non necessari» e «sproporzionati» rispetto all'obiettivo perseguito.

Già nella Comunicazione europea del 10 gennaio 2017, sulle «raccomandazioni di riforma per la regolamentazione dei servizi professionali», si sottolineava come l'Italia fosse il Paese più rigido in materia tra tutti i membri dell'Unione. La bozza di legge europea approvata in Consiglio dei ministri recepisce queste indicazioni e ribalta completamente il quadro. Non si può essere allo stesso tempo agente e titolare di un'attività d'impresa, se la società in questione opera nello stesso settore merceologico, in questo caso l'immobiliare. Per il resto, cadono tutti i divieti.

Per capire la portata della novità, in questo modo nulla vieterebbe all'agente immobiliare di essere titolare di un bar o di un negozio di abbigliamento, oppure dipendente di un ente comunale o di un'azienda, ma le porte si aprirebbero anche per tutti i professionisti iscritti a ordini e albi, dai geometri agli architetti, che operando a stretto contatto con il settore immobiliare avrebbero spesso desiderato abbinare l'attività di agente alla loro professione.

Gli abbinamenti esclusi

Questa nuova apertura andrebbe a scardinare una consuetudine duratura e obbligherebbe alla retromarcia diversi soggetti, dal Consiglio nazionale forense al Consiglio nazionale dei geometri, che hanno sempre vietato ai loro iscritti l'abbinamento esplicito dell'attività professionale con la mediazione immobiliare, per questioni deontologiche. Secondo l'unica incompatibilità che rimarrebbe, invece, il titolare di una società di intermediazione immobiliare non potrebbe occuparsi con lo stesso oggetto sociale di attività afferenti lo stesso settore.

Ad esempio, sembrerebbe escluso l'abbinamento tra la locazione di appartamenti per soggiorni brevi e la fornitura di servizi aggiuntivi come il cambio biancheria o le pulizie. Un'accoppiata che invece potrebbe essere proficua per gli agenti. E in generale, resterebbe vietata, come ora, la creazione di società multiservizi che nella stessa ragione sociale accorpino la mediazione immobiliare, l'intermediazione di mutui o l'amministrazione condominiale.

Le principali associazioni di categoria (Fiaip, Fimaa e Anama) stanno seguendo con attenzione il provvedimento, fremono per essere interpellate dalle Commissioni parlamentari preposte e il prossimo 4 ottobre si incontreranno in seduta comune per produrre una posizione ufficiale condivisa rispetto al testo.

Gli stessi operatori, in effetti, da tempo chiedono più flessibilità, ma il timore è che l'eccesso di deregolamentazione si trasformi in un boomerang, con un doppio effetto negativo: il primo è che il divieto all'attività di impresa "multi ramo" strozzi un canale possibile di crescita; il secondo è che la mediazione immobiliare venga identificata dai consumatori come un ibrido che un po' tutti possono svolgere, mentre in questi anni gli sforzi sono andati in direzione opposta, cioè sancire il più possibile la professionalità e specificità del ruolo dell'agente durante le compravendite.

Secondo quanto risulta al Sole 24 Ore, le sigle associative potrebbero dirsi disposte ad accettare la compatibilità con l'esercizio di altre professioni a patto di poter fornire servizi affini al settore immobiliare. Con ogni probabilità chiederanno però di mantenere l'inconciliabilità tra lo status di lavoratore dipendente e quello di agente.

(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da “.casa”, 24 settembre 2018)

■ Mediatore, perimetro ampio per il diritto al compenso

Perché scatti il diritto alla provvigione basta che la parte abbia accettato l'attività del mediatore anche se l'incarico non è stato conferito per iscritto. Non è inoltre necessaria la presenza in tutte le fasi della trattativa a patto che, però, la sua opera sia stata indispensabile per la conclusione dell'affare. Ma attenzione al lasso di tempo tra il mandato e il raggiungimento dell'accordo: se troppo lungo potrebbe mettere in discussione il rapporto causa-effetto.

Il primo comma dell'articolo 1755 del Codice civile, intitolato «Provvigione», disciplina il compenso dovuto al soggetto che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un

affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza (articolo 1754 dello stesso Codice).

Ma quando si può ritenere che l'opera del mediatore sia stata decisiva per la firma dell'accordo? E quali sono le parti obbligate al pagamento della provvigione? A questi e ad altri quesiti hanno risposto i giudici, pervenendo a conclusioni ormai consolidate nella giurisprudenza di legittimità e di merito.

Il nesso di causalità

È stato chiarito, innanzitutto, che il diritto alla provvigione nasce quando la conclusione dell'affare sia in rapporto, secondo i principi della causalità adeguata, con l'attività di mediazione: è sufficiente, cioè, che l'opera del professionista costituisca l'antecedente indispensabile perché si arrivi, anche attraverso momenti e vicende successive, alla conclusione dell'affare, mentre non è necessario che il mediatore sia presente in tutte le fasi delle trattative fino alla stipula del negozio.

Così, con l'ordinanza 869/2018, la Cassazione ha affermato che l'intervento di un secondo professionista non interrompe, di per sé, il nesso di causalità tra l'attività del primo mediatore e la conclusione del contratto, se eventuali variazioni oggettive e soggettive non incidano sull'identità dell'affare.

Attenzione, però: se passa molto tempo tra il primo incontro delle parti e il momento della firma del contratto, può essere difficile, per il mediatore, dimostrare che l'affare è stato concluso grazie al suo intervento. Lo ha escluso, infatti, il Tribunale di Messina (ordinanza dello scorso 6 aprile), in un caso in cui erano trascorsi cinque anni tra il conferimento del mandato e la conclusione di una locazione. Troppi, secondo il giudice siciliano, per potersi affermare un rapporto di causa-effetto tra i due contratti, soprattutto perché nel tempo il potenziale conduttore aveva usufruito di un diverso rapporto locatizio con un altro proprietario.

Chi deve pagare

Il mediatore può domandare la provvigione alle parti che gli hanno affidato l'incarico e poi sono entrate in trattativa. Può capitare che una parte agisca non per conto proprio, ma nell'interesse di un terzo. Per questa ipotesi (tutt'altro che infrequente), è tenuto al pagamento del compenso il rappresentato, ma solo se il rappresentante abbia dichiarato fin dall'inizio di agire in nome e per conto di un'altra persona (Cassazione, ordinanza 11655/2018). Altrimenti paga il rappresentante.

Peraltro, il diritto al compenso non richiede necessariamente il preventivo conferimento scritto dell'incarico per la ricerca di un acquirente o di un venditore, essendo sufficiente che la parte abbia accettato l'attività del mediatore. Così la Cassazione, con l'ordinanza 11656/2018, ha ritenuto obbligati i venditori che avevano riconosciuto l'opera di mediazione di un professionista, pur limitandola alla stipula del preliminare e senza aver siglato un atto scritto.

L'«affare»

Il diritto alla provvigione nasce dalla conclusione dell'«affare». Il Codice usa dunque un termine («affare») generico e atecnico, che va riferito a qualunque operazione economica idonea a creare un rapporto obbligatorio tra le parti, e quindi «un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno» (Cassazione, sentenza 22000/2007). Dunque, ha diritto alla provvigione il mediatore se le parti stipulano un preliminare di preliminare, cioè un accordo con il quale ci si obbliga a concludere un successivo contratto che preveda effetti solo obbligatori (Cassazione, sentenza 923/2017).

Le indicazioni della giurisprudenza

Necessario il legame prestazione-accordo

No alla provvigione quando una prima fase delle trattative avviate con l'intervento di un mediatore sia negativa, e la conclusione dell'affare, cui le parti sono poi pervenute, sia indipendente dall'intervento del mediatore che le aveva poste in contatto.

Cassazione, sentenza 1120/2015

Trattativa fra società avviata in via informale

Se l'affare è concluso tra società, il mediatore ha diritto alla provvigione anche se la "messa in relazione" è inizialmente intervenuta tra soggetti che, sebbene sprovvisti di poteri di rappresentanza, abbiano intrapreso le trattative nell'interesse delle persone giuridiche.

Cassazione, sentenza 25851/2014

Non rientra fra le spese del contratto di vendita

La provvigione non rientra tra le spese del contratto di compravendita a carico del compratore (articolo 1475 del Codice civile): essa scaturisce dal rapporto di mediazione, da cui derivano (per il mediatore) diritti verso ciascuna parte che ha concluso l'affare.

Cassazione, sentenza 14899/2011

La collaborazione «divide» il corrispettivo

Il diritto alla divisione della provvigione tra più mediatori sorge (articolo 1758 del Codice civile) solo quando essi abbiano cooperato di comune intesa, o autonomamente ma giovandosi l'uno dell'attività espletata dall'altro, alla conclusione dell'affare.

Cassazione, sentenza 16157/2010

(Antonino Porracciolo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 17 settembre 2018)

■ **Professionisti senza frontiere: l'Italia accelera dopo i rilievi Ue**

Un nuovo passo avanti verso l'Europa dei professionisti senza frontiere. Lo spettro di un deferimento alla Corte di Giustizia Ue ha imposto all'Italia un'accelerazione per rimuovere gli ostacoli al pieno rispetto della normativa europea sul riconoscimento delle qualifiche, strumento indispensabile per la libera circolazione all'interno del mercato unico.

Nel pacchetto della Legge europea 2018 (che è stato approvato la settimana scorsa e verrà presentato alle Camere con successiva consultazione della Conferenza Stato-Regioni) sono state inserite alcune modifiche alla normativa che ha recepito nel nostro Paese le direttive europee sul riconoscimento reciproco dei titoli (2005/36/Ce modificata dalla direttiva 2013/55/Ue). Formule e precisazioni, che tradotte dal freddo linguaggio giuridico chiariscono requisiti e modalità per allineare l'Italia alle regole Ue. Gli interventi più significativi riguardano la definizione del diritto di stabilimento e di esercizio della professione all'interno della Ue, oltre a nuovi dettagli sulla tessera professionale e il riconoscimento automatico, che insieme al sistema generale rappresentano le tre modalità per poter esercitare una professione regolamentata in un altro Paese europeo. Sotto la lente di Bruxelles sono finiti 27 Paesi (con la sola esclusione della Lituania), che il 19 luglio scorso si sono visti recapitare una «lettera di messa in mora», atto di inizio della fase di precontenzioso. La Commissione Ue ha dato due mesi di tempo per una risposta dettagliata che potrebbe portare alla chiusura del procedimento o, se Bruxelles non fosse soddisfatta della risposta, all'adozione di un «parere motivato» che potrebbe poi portare al deferimento alla Corte Ue.

Le modifiche introdotte in Italia

La prima modifica prevista dal governo nello schema di disegno di legge relativo alla legge europea 2018 riguarda gli aspetti chiave legati alla nozione di cittadino Ue «legalmente stabilito» che viene sganciato dalla residenza. Con questa definizione si intende chi «soddisfa tutti i requisiti per l'esercizio di una professione in uno Stato membro e non è soggetto ad alcun divieto, neppure temporaneo, all'esercizio di tale professione». Le direttive Ue non fanno infatti riferimento allo «Stato membro di residenza» perché considerano centrale il legittimo stabilimento in rapporto al luogo di esercizio stabile della professione. Da qui la necessità di un adeguamento della legislazione italiana alla definizione Ue, chiarita anche dalla Guida per l'utente relativa alla direttiva 2005/36.

Tra gli altri punti, centrali le modifiche per allineare l'Italia alla disciplina sulla tessera professionale europea, aspetto qualificante dell'impianto Ue sul riconoscimento delle qualifiche professionali, anche perché funzionale ad agevolare la mobilità dei professionisti con uno sprint nello scambio di informazioni tra Stato membro ospitante e Paese di origine. La tessera, infatti,

deve contenere informazioni sulle qualifiche dei professionisti (università, istituti frequentati, qualifiche ottenute ed esperienze professionali), domicilio legale ed eventuali sanzioni ricevute. Se il decreto legislativo del 2007 si limita a prevedere il rilascio della sola documentazione in possesso dell'autorità competente, la direttiva Ue del 2013 ha inserito l'obbligo per lo Stato membro di origine di rilasciare «ogni certificato di supporto». L'autorità competente ha inoltre un mese di tempo per esaminare la documentazione. Il termine, come prevedono le modifiche introdotte dalla Legge europea, scatta a partire da una settimana dal ricevimento della domanda. Possibile una proroga di due settimane, ma solo una volta e per ragioni legate alla salute pubblica o alla sicurezza dei destinatari del servizio.

Che cosa succede invece se la formazione del professionista non è sufficiente per poter esercitare stabilmente l'attività in un altro Paese? Il legislatore italiano aveva previsto la sola prova attitudinale per le sette professioni a riconoscimento automatico, ma con il nuovo testo è stata inserita la possibilità per le autorità competenti di scegliere tra prova attitudinale e tirocinio di adattamento. Bruxelles dovrà ora valutare se le misure introdotte dall'Italia e dagli altri Paesi saranno sufficienti per evitare una procedura di infrazione. E per aggiungere un nuovo tassello al puzzle della libera circolazione dei professionisti in Europa.

I tre strumenti verso il via libera

IL SISTEMA GENERALE DI RICONOSCIMENTO

L'iter

Per esercitare stabilmente in un altro Stato Ue una professione regolamentata occorre fare domanda all'autorità responsabile del Paese ospitante, individuata grazie al centro di assistenza dello Stato di origine. Questa verifica il livello della qualifica secondo i criteri della direttiva 2005/36/Ce. Non si può negare il riconoscimento di una qualifica se classificata allo stesso livello di quella richiesta o subito inferiore (i livelli sono 5).

Decisione entro quattro mesi

Ricevuta la domanda, l'autorità ne conferma la ricezione entro un mese, segnalando gli eventuali documenti mancanti e deve decidere entro quattro mesi. Se lo Stato membro in cui si è ottenuta la qualifica non regola né la professione né la formazione, l'autorità può chiedere che si dimostri di aver esercitato la professione per almeno due anni nel corso degli ultimi dieci.

IL RICONOSCIMENTO AUTOMATICO

Requisiti armonizzati per sette professioni

Solo per sette professioni (medico, infermiere responsabile dell'assistenza generale, dentista, veterinario, ostetrica, farmacista, architetto) i requisiti minimi di formazione sono stati "armonizzati" nella Ue. Occorre avere la qualifica indicata per lo Stato membro nell'allegato V della direttiva 2005/36/Ce (titolo di formazione ed eventuale certificato).

Meno burocrazia

La qualifica rientra nel regime di riconoscimento automatico dei diplomi. L'autorità dello Stato ospitante non può dunque controllare la formazione e richiedere documenti che ne specifichino il contenuto.

Se non si può concedere il riconoscimento automatico, si potrebbe rientrare nel sistema generale.

LA TESSERA PROFESSIONALE EUROPEA

Iter più snello per cinque categorie

Alcune professioni (infermiere responsabile dell'assistenza generale, farmacista, fisioterapista, guida alpina, **agente immobiliare**), in alternativa alle procedure standard, possono richiedere la tessera europea, una procedura online più rapida. A valutare in prima battuta i documenti è il Paese di origine, che ha un mese per esaminarla e inoltrarla al Paese ospitante. Il termine, come prevede la Legge europea 2018, scatta a partire da una settimana dal ricevimento della domanda. Possibile una proroga di due settimane, ma solo una volta e per ragioni legate alla salute pubblica o alla sicurezza dei destinatari del servizio.

Silenzio-assenso

Se lo Stato di destinazione non decide entro i termini, le qualifiche sono tacitamente riconosciute.

(Chiara Bussi, Marina Castellaneta, Il Sole 24ORE – Estratto da “.professioni”, 10 settembre 2018)

Rassegna di normativa

(G.U. 8 ottobre 2018, n. 234)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 11 maggio 2018

Procedure e modalità per l'esecuzione dei controlli da parte di ENEA sulla sussistenza delle condizioni per la fruizione delle detrazioni fiscali per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica, ai sensi dell'articolo 14, comma 2-quinquies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2013, n. 90.

(G.U. 11 settembre 2018, n. 211)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 29 agosto 2018

Contributi per la realizzazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza di edifici e del territorio.

(G.U. 18 settembre 2018, n. 217)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune 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. 24 settembre 2018, n. 222)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

COMUNICATO

Bando per il finanziamento a favore dei comuni per la realizzazione di attraversamenti semaforizzati adeguati alle esigenze dei non vedenti.

(G.U. 25 settembre 2018, n. 223)

LEGGE 28 settembre 2018, n. 110

Rendiconto generale dell'Amministrazione dello Stato per l'esercizio finanziario 2017.

(G.U. 29 settembre 2018, n. 227, S.O., n. 45)

LEGGE 28 settembre 2018, n. 111

Disposizioni per l'assestamento del bilancio dello Stato per l'anno finanziario 2018.

(G.U. 29 settembre 2018, n. 227, S.O., n. 45)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati 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. 2 ottobre 2018, n. 229)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ Tribunale di Milano – Sentenza 24 luglio 2018, n. 8279

La ripartizione delle spese condominiali è valida anche senza tabelle millesimali

È valida la ripartizione delle spese approvata dall'assemblea del condominio parziale sulla base delle tabelle millesimali relative all'intero edificio, in mancanza di tabelle specifiche relative alla singola palazzina a cui le spese stesse di riferiscono.

Lo ha stabilito il Tribunale di Milano con la sentenza n. 8279 del 24 luglio 2018.

Il giudice ha respinto l'impugnazione proposta da una condomina, che aveva chiesto di dichiarare la nullità di una serie di delibere dell'assemblea per illiceità dell'oggetto, per vizi relativi alla convocazione e costituzione, alla formazione della volontà assembleare e alla ripartizione delle spese.

Con riferimento specifico a quest'ultimo punto, la condomina sosteneva che, in mancanza di criteri di ripartizione scissi da quelli generali riferiti all'intero condominio, l'assemblea di una singola palazzina non avrebbe potuto deliberare validamente, perché i criteri di ripartizione della spesa sarebbero risultati errati rispetto alle reali quote di comproprietà relativi, appunto, alla singola palazzina.

Il Tribunale, preliminarmente, evidenzia che, nella fattispecie, la convocazione dell'assemblea limitata ai condomini di una sola palazzina trova giustificazione nel fatto che le opere di manutenzione straordinaria approvate con le delibere impugnate riguardavano esclusivamente quella parte del fabbricato e non l'edificio condominiale nel suo complesso.

Siamo dunque in una ipotesi classica di "condominio parziale", che si configura tutte le volte in cui un bene risulti per obiettive caratteristiche funzionali o strutturali destinato al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio.

Situazione che ricorre sicuramente nel caso di specie, in cui l'condominio è costituito da quattro corpi di fabbrica e le opere oggetto delle delibere condominiali impugnate hanno a oggetto lavori di manutenzione straordinaria nella sola palazzina nella quale sono ubicati i locali dell'attrice.

La figura del condominio parziale risponde alla ratio di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il quorum, costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro e alle unità immobiliari direttamente interessate.

In questo contesto, pertanto, trovano applicazioni i criteri di ripartizione delle spese previsti dall'ultimo comma dell'art. 1123 c.c., in base al quale "le spese relative a opere o impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato sono a carico esclusivo del gruppo di condomini che ne trae utilità".

Non costituisce invece causa di nullità della delibera il fatto che siano state utilizzate le tabelle millesimali dell'intero edificio, dal momento che non essendo il condominio dotato di una tabella millesimale relativamente alla palazzina interessata dai lavori, "il quorum costitutivo e deliberativo dell'assemblea non poteva che essere calcolato sulla base dell'unica tabella generale esistente".

E, del resto, la giurisprudenza ha più volte chiarito che l'obbligo di pagamento delle spese condominiali trova fondamento non nelle tabelle millesimali, bensì nell'esistenza stessa del condominio, per cui ogni singolo condomino, in quanto proprietario esclusivo, è tenuto a concorrere pro quota agli oneri condominiali secondo i criteri stabiliti dalla legge.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 24 settembre 2018)

■ Corte di cassazione – Ordinanza 12 settembre 2018, n. 22157

Spese di manutenzione straordinaria dell'ascensore condominiale. Per essere esonerati serve l'unanimità.

Le spese di sostituzione e/o di manutenzione dell'ascensore condominiale già esistente vanno ripartite in base ai criteri di cui all'art. 1124 c.c., a differenza delle spese per l'installazione ex novo dell'ascensore, che vanno ripartite secondo i millesimi di proprietà ex art. 1123 c.c.

Questo il principio ribadito dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 22157 del 12 settembre 2018, nella quale gli Ermellini ripercorrono i principi in tema di opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento delle spese di manutenzione straordinaria, in relazione alla deducibilità dei vizi attinenti alla delibera di riparto e alla natura delle spese per l'ascensore.

Il fatto. Una condomina si opponeva al decreto ingiuntivo emesso nei suoi confronti per il pagamento delle spese dei lavori di sostituzione dell'impianto di ascensore. Secondo la condomina, essa doveva considerarsi esonerata da tali spese, anche alla luce di quanto previsto dal regolamento condominiale. L'opposizione veniva rigettata dalla Corte d'appello con sentenza che è stata confermata dalla Cassazione con la pronuncia in esame.

In sede di opposizione possono essere rilevati solo i vizi di nullità. La Suprema Corte ribadisce anzitutto che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione. Tali questioni devono essere denunciate impugnando la delibera entro 30 giorni ex art. 1137 c.c. Tale limite non opera allorché si tratti di vizi che comportano la radicale nullità della delibera, trattandosi – spiega la Corte – dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda.

Per derogare i criteri legali di ripartizione delle spese serve l'unanimità. La Corte precisa poi che la deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c., è nulla, occorrendo a tal fine una convenzione approvata all'unanimità. La nullità di tale delibera può, quindi, essere fatta valere nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei discendenti contributi condominiali.

La ripartizione delle spese dell'ascensore. Con specifico riferimento alla ripartizione delle spese di completa sostituzione dell'impianto di ascensore condominiale, la Cassazione ha più volte affermato che, a differenza dell'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al

valore della proprietà di ciascun condomino), quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 c.c.

Si applica la stessa disciplina delle scale. L'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne.

La decisione della suprema Corte. Come tutti i criteri legali di ripartizione, anche quello delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, fino ad escludere uno o più condomini dal pagamento delle spese. Tuttavia, come detto, la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (di natura contrattuale), o in una deliberazione dell'assemblea approvata all'unanimità. Nel caso di specie non ricorre alcuna delle due condizioni, per cui la condomina deve partecipare alle spese condominiali che le sono state intimate.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 19 settembre 2018)



Immobili: edilizia e catasto

■ Consiglio di stato – Sentenza 27 settembre 2018, n. 5562

Legittimo il parcheggio in zona agricola?

Questa volta il giudice amministrativo è chiamato ad esprimersi sulla legittimità (o, meglio, la sanabilità) di alcune opere realizzate in zona agricola. In particolare, si tratta di stabilire se sia possibile realizzare, in area agricola, un parcheggio a servizio di un ristorante.

Il caso

Una Società assume di essere proprietaria di un'area su cui sussiste, da oltre 20 anni, un ristorante con relativa area a parcheggio. La Polizia Municipale, a seguito di un sopralluogo, accerta l'esistenza di un'area pavimentata di circa 15.000 mq, realizzata con autobloccanti e la realizzazione di un nuovo accesso al ristorante parallelo a quello già esistente, lavori tutti effettuati in economia e senza alcun titolo abilitativo. La proprietà cerca di sanare la situazione presentando una DIA "in sanatoria". Il comune, respinge la DIA in quanto la pavimentazione dell'area a parcheggio non sarebbe stata compatibile con la destinazione della zona urbanistica classificata come "zona agricola"; di conseguenza, emette una ordinanza dirigenziale chiedendo il pagamento di circa 500 mila euro a titolo di sanzione pecuniaria conseguente all'intervento abusivo. A questo punto il proprietario impugna sia il provvedimento di rigetto della DIA che l'ordinanza con cui veniva irrogata la sanzione pecuniaria.

Il parere del Tar

Il Tar respinge il ricorso ma la proprietà non si arrende e presenta appello. In sostanza, secondo la società proprietaria dell'area, il provvedimento comunale sarebbe illegittimo in quanto ristorante ed area a parcheggio sarebbero stati realizzati da oltre un ventennio e, comunque, in epoca antecedente alla destinazione urbanistica attuale. Precisa, inoltre, che la messa in opera di mattonelle per il parcheggio sarebbe stata eseguita al fine di impedire potenziali danni a persone o cose; le opere, a suo dire, non costituirebbero una "nuova costruzione" e sarebbero urbanisticamente irrilevanti.

Si tratta di opere di manutenzione straordinaria

Il Consiglio di Stato, con la sentenza del 27 settembre 2018 n. 5562 ritiene l'appello infondato. La realizzazione della pavimentazione dell'area a parcheggio a servizio del ristorante sarebbe

qualificabile come intervento di manutenzione straordinaria; si tratterebbe, infatti, del rifacimento totale del manto di copertura e pavimentazione esterna, con modificazione dei tipi di materiali esistenti. Le opere, essendo state realizzate in assenza di un titolo edilizio, sarebbero da qualificare come abusive.

L'accertamento di conformità

La DIA a sanatoria, in sostanza, avrebbe gli effetti di un accertamento di conformità (ex art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001). La norma, peraltro, come ben noto, richiede al cosiddetta "doppia conformità"; le opere, in parole povere, dovrebbero essere legittime sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria. Nel caso in esame, mancava certamente il secondo elemento in quanto l'area, secondo lo strumento urbanistico vigente, era qualificata come "agricola". Il Consiglio di Stato sottolinea, inoltre, che il «cambio di destinazione d'uso di terreni con destinazione agricola E1 [...] è da ritenersi non consentito dalla regola generale».

La destinazione dell'area agricola

Il giudice d'appello, rifacendosi alla giurisprudenza, ricorda che, in assenza di vincoli ambientali o paesistici, la destinazione agricola di un'area non implica necessariamente l'obbligo che il suolo venga utilizzato per usi esclusivamente agricoli. In linea di principio, sarebbe anche possibile utilizzare un'area agricola come parcheggio. Nel caso in esame, però, tale destinazione appare vietata non tanto per la destinazione dell'area quanto per le dimensioni delle opere realizzate che risulterebbero estese circa 15.000 mq. Si tratterebbe, in sostanza, di un'area pavimentata particolarmente estesa posta a servizio di un esercizio pubblico di ristorazione il che appare incompatibile con la destinazione di zona. Il giudice, quindi, più del manufatto in se stesso, sembra valorizzare l'estensione dell'area pavimentata.

La sanzione

A proposito della sanzione pecuniaria irrogata dal comune, il giudice d'appello richiama l'art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001 che prevede, in caso di realizzazione di interventi edilizi realizzati in assenza di DIA, l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi. Secondo il giudice di primo grado «il procedimento per la determinazione del valore della sanzione pecuniaria risulta conforme alla legge e, quindi, esente dalle censure formulate».

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 2 ottobre 2018)

■ Corte di Cassazione - Ordinanza 23130/2018

Motivazione dettagliata per variare il classamento

È illegittimo l'accertamento catastale che non indica in modo specifico e puntuale gli elementi che hanno condotto ad un diverso classamento del fabbricato. Proprio per l'automatismo che potrebbe caratterizzare questi provvedimenti, occorre una motivazione dettagliata.

Ad affermarlo è la Corte di cassazione con l'ordinanza n. 23130/2018.

Una contribuente impugnava un avviso di accertamento catastale con il quale l'Ufficio aveva variato il classamento di un proprio immobile.

Entrambi i giudici di merito annullavano il provvedimento perché viziato da carente motivazione.

L'Agenzia ricorreva così in Cassazione lamentando un'errata interpretazione della norma da parte del giudice di appello, poiché, essendosi trattato di una revisione massiva dei classamenti degli immobili siti nello stesso Comune, non erano necessari ulteriori dettagli.

La Suprema corte ha evidenziato che non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che si limiti ad indicare la differenza del rapporto tra il valore

di mercato ed il valore catastale nella microzona considerata rispetto alle microzone comunali.

Occorre infatti che dalla motivazione si evincano la qualità ambientale in cui è inserito l'immobile, la zona di mercato, le caratteristiche edilizie del fabbricato e come, in concreto, tali elementi abbiano inciso sul diverso classamento.

I giudici di legittimità hanno poi richiamato il principio recentemente affermato dalla Corte costituzionale (sentenza n. 249/2017) secondo il quale proprio in considerazione del carattere diffuso delle revisioni catastali, l'obbligo di motivazione dei provvedimenti deve essere assolto in maniera rigorosa, così da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano la rettifica.

La Cassazione ha pertanto ritenuto che proprio dalla sentenza della Consulta emerge chiaramente la necessità di una motivazione specifica e puntuale.

In tale contesto, è singolare che nonostante una pronuncia della Corte costituzionale ed un orientamento della giurisprudenza di legittimità ormai consolidato in tal senso, gli uffici insistano fino in Cassazione costringendo il contribuente ad inutili costi.

(Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 28 settembre 2018)

■ Consiglio di stato – VI Sezione - Sentenza 19 settembre 2018, n. 5466

Certificato di destinazione urbanistica: è sempre affidabile?

Un cittadino acquista, nel 1984, un immobile su cui intende realizzare un complesso edilizio residenziale; il comune rilascia la concessione edilizia nel 1991. Vengono eseguite delle opere in difformità dalle concessioni edilizie per cui il proprietario inoltra al comune una richiesta di sanatoria. Il comune, a questo punto, sembra avere un comportamento altalenante: da un lato, rilascia delle attestazioni in cui si dichiara che “L'area interessata, oggetto del condono edilizio non è sottoposta a vincoli inibitori di cui alla legge 431/85 (oggi D.Lgs. 42/2004) e della legge 47/1985”; dall'altra, parallelamente, rigetta l'istanza di condono perché le opere ricadrebbero in area vincolata. A complicare le cose interviene la vendita dell'immobile; nell'occasione il Notaio allega all'atto di trasferimento l'attestazione comunale relativa alla libertà da vincoli dell'area e, ovviamente, il certificato di destinazione urbanistica. L'ordine di rigetto dell'istanza di condono e contestuale ordine di demolizione viene impugnato dall'originario proprietario che lamenta, tra l'altro, l'illegittimità dell'ordinanza in quanto l'istanza di condono era dotata di tutti i requisiti richiesti per il suo accoglimento.

I documenti a favore

La tesi del proprietario, a primo avviso, sembra ineccepibile. Sbaglia il comune nel ritenere l'area sottoposta a vincolo in quanto la stessa amministrazione avrebbe rilasciato una serie di documenti di segno opposto e precisamente:

-a. certificazione del dirigente del settore tecnico del comune, resa in data 13 gennaio 2005, con la quale si attesta l'assenza del vincolo derivante dalla legge 431/1985;

-b. attestazione del Settore tecnico n. 14823 del 20 settembre 2007, che da atto dell'inesistenza di vincoli paesaggistici nell'area in cui insiste il fabbricato, certificazione allegata agli atti di compravendita dell'immobile a conferma della commercialità dei beni;

-c. certificazione resa dagli uffici comunali il 20 gennaio 2010 prot. n. 1005, nella quale, si “ATTESTA che l'area oggetto del condono non è sottoposta ai vincoli inibitori di cui alla legge 431/1985 (oggi D.L. 42/2004, art. 142 comma 2);

-d. certificato di destinazione urbanistica che evidenzia l'insussistenza di vincoli inibitori sull'area.

I documenti contrari

Di fatto, peraltro, a quanto pare, sull'area insisteva un vincolo apposto dal Ministero della Pubblica Istruzione, di concerto con il Ministero della Marina Mercantile, risalente al lontano 1967, che avrebbe sottoposto l'area d'intervento a vincolo paesaggistico. Al riguardo il proprietario rileva che non è dato sapere se il procedimento di imposizione di tale vincolo è stato completato in quanto il Comune "si è limitato a depositare copia della Gazzetta Ufficiale del 1967 in cui è stato pubblicato il decreto ministeriale afferente la dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera, senza dimostrare l'affissione per tre mesi della Gazzetta all'albo di tutti i comuni interessati."

Il legittimo affidamento

Il proprietario, a questo punto, gioca tutte le proprie carte e contesta il comportamento dell'amministrazione che non ha valorizzato il principio del legittimo affidamento. L'amministrazione non avrebbe valorizzato né il lunghissimo tempo trascorso dalla presentazione dell'istanza di condono all'adozione del provvedimento di diniego né, tantomeno, la presenza di numerose certificazioni provenienti dagli stessi uffici comunali che deponevano per la sicura sanabilità delle opere realizzate e, quindi, sull'inesistenza del vincolo di inedificabilità assoluta.

Il parere del Consiglio di Stato

La Sez. VI del Consiglio di Stato, con la sent. n. 5466 del 19 settembre 2018 accoglie la tesi dell'amministrazione. A parere del giudice amministrativo, la tesi del proprietario non può trovare accoglimento, in quanto risulta documentalmente conclamata la sua infondatezza.

Il diniego di condono trova il proprio fondamento sul D.M. 11 ottobre 1967 con cui l'allora competente Ministero per l'istruzione aveva apposto un vincolo di interesse paesaggistico sull'area di intervento. Il giudice sottolinea che "nessun rilievo possono avere, le attestazioni comunali prodotte in giudizio che solo testimoniano dell'assenza di vincoli impressa all'area discendenti dalle previsioni contenute nella legge 431/1985, non potendosi quindi escludere l'esistenza di altri vincoli paesaggistici come, per l'appunto, quello imposto dal decreto ministeriale del 1967" e continua ritenendo che "una qualsiasi attestazione errata non incide sulla effettiva portata dei vincoli sussistenti su un'area".

E' evidente che, una volta che il giudice si sia espresso a favore dell'esistenza del vincolo paesaggistico, ogni difesa appare inutile in quanto ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 è vietata l'esecuzione di lavori "di qualsiasi genere" su beni paesaggistici senza la necessaria autorizzazione o in difformità da essa. A questo punto anche la sanatoria ha le porte sbarrate in quanto l'art. 167, comma 4, del "Codice" preclude il rilascio di autorizzazioni in sanatoria.

Spezziamo una lancia a favore della proprietà

La vicenda in esame, a ben guardare, sembra essere destinata a lasciare il segno e a sconvolgere i sonni di quanti, acquirenti o venditori che siano, sono interessati al trasferimento di un immobile. In linea di principio, quando si procede alla compravendita di un suolo, ci si procura un certificato di destinazione urbanistica che dovrebbe riportare tutti i vincoli impressi all'area. E' su tale documento che le parti, di norma, fanno affidamento. Si scopre, invece, che potrebbero esistere dei vincoli, anche risalenti nel tempo e, magari di cui nessuno ha più memoria, che sono capaci di incidere anche pesantemente sulla proprietà e sulla circolabilità degli immobili. A questo punto, se non possiamo fare affidamento sugli stessi documenti rilasciati dall'amministrazione, su cosa dobbiamo basarci? Sul notaio che stipula l'atto di compravendita? Sul tecnico amico invitato a scartabellare in archivio alla ricerca di possibili vincoli? Una cosa è certa: ad affossare il mercato immobiliare non è (solo) la crisi economica, ma (soprattutto) la burocrazia!

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Urbanistica24", 24 settembre 2018)



Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Tribunale di Ferrara – Sentenza 26 giugno 2018, n. 491

Occupazione senza titolo, risarcimento pari all'affitto

Nella sentenza n°491 del 2018 il Tribunale di Ferrara ha trattato un episodio di occupazione senza titolo di un immobile condominiale nel quale la parte attrice era divenuta, per effetto di una successione legittima, proprietaria di un immobile per la quota del cinquanta per cento e, successivamente, con atto di divisione assieme alle sorelle, interamente proprietaria.

Nell'istruttoria, era emersa, dall'agosto del 2016, l'occupazione senza titolo del suddetto immobile da parte dell'attore - nella causa in questione - convenuto. Nonostante le sollecitazioni di parte attrice, il contratto di locazione originariamente predisposto non veniva sottoscritto, né registrato dal convenuto, rendendolo nullo per mancanza di forma scritta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, co. 346, L. 30/12/2004 n. 311 il quale prescrive che “i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli, se ricorrendone i presupposti non sono registrati”.

I testi escussi all'udienza dell'11/4/2018 confermavano l'occupazione senza titolo, provata dal quotidiano alternarsi in entrata ed in uscita dall'immobile del convenuto. Provata anche la sottoscrizione del contratto di locazione da parte della attrice ed il versamento dell'importo, in contanti, di euro 500,00, a titolo di due mensilità del canone di locazione, con la richiesta di anticipazione della consegna delle chiavi dell'appartamento, pratica assai diffusa nel settore della mediazione immobiliare. Contratto di locazione successivamente non sottoscritto, né registrato dal convenuto che, tuttavia, prendeva comunque possesso dell'immobile.

L'Agenzia delle Entrate di Ferrara, attestava che in riferimento all'istanza presentata il 23/4/2018, dai dati presenti in anagrafe tributaria, non risultava alcun contratto di locazione stipulato tra le parti. L'occupazione illegittima dell'immobile determinava, perciò, un danno patrimoniale alla proprietà, pari al valore locativo del bene occupato senza titolo in base ai parametri di locazione correnti sul mercato, oltre alla impossibilità di mettere a reddito l'immobile e di trarne l'utilità ricavabile in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso.

Pertanto, il risarcimento da occupazione abusiva dovuta dal convenuto dal mese di agosto 2016 al presente mese di giugno 2018 è stato quantificato in euro 5.750,00 (euro 250,00 - stabilito dalle parti nella scrittura privata non registrata per 23 mesi con detrazione di euro 1.000,00 già percepita dalla parte attrice, per un importo complessivo di euro 4.750,00 con aggiunta degli interessi in misura legale dal dovuto al saldo. Il convenuto è stato, perciò, condannato al rilascio dell'immobile, in favore della parte attrice, regolando le spese di lite a carico di parte convenuta, in base al principio generale della soccombenza, oltre a rifondere le spese del giudizio, liquidate in complessive euro 1800,00 per compensi, euro 125,00 per esborsi, oltre spese generali, tributi e contributi come per legge.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 4 ottobre 2018)

■ Corte di Appello - Napoli - Sentenza 5 settembre 2018 n. 18345

Dichiarazioni mendaci del venditore e responsabilità del notaio in materia urbanistica

Con la sentenza del 5 settembre 2018 n. 4055, la Corte di Appello di Napoli ha annullato la sentenza di primo grado che aveva dichiarato nullo un atto di compravendita stipulato da un notaio, a causa del mancato rispetto della normativa urbanistica.

Si tratta di una sentenza destinata a far discutere, in quanto ridisegna i limiti della responsabilità professionale del notaio in materia di difformità urbanistica, sottolineando come

non competano al notaio accertamenti di tipo tecnico, che esulano dalle sue competenze professionali.

Il primo passaggio della sentenza da segnalare riguarda la sufficienza, ai fini della validità del rogito, della dichiarazione resa sotto ammonizione, se la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Secondo la corte napoletana, infatti, «ai fini della validità ed efficacia dell'atto è necessario, ma nel contempo sufficiente, che l'alienante, ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/85 renda, sotto l'ammonizione dell'ufficiale rogante in ordine alle responsabilità penale per le dichiarazioni mendaci, apposita dichiarazione circa i tempi di realizzazione del fabbricato oggetto di compravendita, in assenza della indicazione del titolo abilitativo per la sua edificazione».

In sostanza, i giudici ritengono che quando l'immobile sia stato edificato prima del primo settembre 1967, la dichiarazione resa sotto ammonizione escluda comunque l'invalidità dell'atto.

La Corte ritiene altresì che non rilevi in alcun modo la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia o l'esistenza di una concessione in sanatoria, considerando sufficiente ai fini della validità del negozio, l'indicazione delle menzioni, senza che la loro eventuale mendacità possa pregiudicare la validità dell'atto. A tal proposito ritiene irrilevante nel caso di specie la nota e controversa questione della nullità formale o sostanziale, per la semplice considerazione che si tratta di immobile realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. La stessa Corte poi sottolinea che si tratta nella fattispecie concreta di interventi edilizi minori (frazionamento) che certamente non hanno incidenza alcuna sulla commerciabilità del bene.

L'altra questione riguarda la responsabilità del notaio in ordine alle dichiarazioni mendaci dell'alienante. Anche qui la sentenza in commento sembra remare a favore dei notai. Viene infatti affermato che il notaio che ha stipulato l'atto non può essere ritenuto responsabile per non aver verificato gli abusi edilizi, trattandosi di un accertamento che non rientra nelle sue competenze né nella sua possibilità materiale di controllo.

Si afferma che il notaio non può essere ritenuto responsabile, perché non esiste a suo carico un obbligo di verificare la veridicità delle dichiarazioni del venditore. In sostanza, egli deve limitarsi ad «ammonire il venditore chiedendogli di dichiarare, sotto responsabilità penale, che l'immobile non presenta irregolarità edilizie». Se quest'ultimo tace sull'esistenza di abusi, pur conoscendoli, il notaio può procedere alla stipula dell'atto, dovendo dare fede alla parola del venditore, inserendo nell'atto le dichiarazioni da lui effettuate.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24” 2 ottobre 2018)

■ Corte di Cassazione – Sezione III civile - Ordinanza 13 settembre 2018 n. 22284

Lecito interrompere l'affitto se c'è una buona occasione e il contratto lo prevede

L'ordinanza della Cassazione 22284 del 2018 ha evidenziato come, in ambito giuridico, i presupposti contrattuali siano generalmente i principi determinanti per risolvere questioni giudiziarie legate a dispute giuridiche tra conduttore e locatore.

All'origine dei fatti in causa una società che aveva presentato ricorso al Tribunale per ottenere la condanna del conduttore dei propri locali al pagamento dei canoni dall'agosto 2014 alla scadenza naturale del 28/2/2017, oltre all'illegittimità del recesso anticipato, comunicato dal conduttore, rispetto ad un contratto di locazione stipulato in data 7/12/2010. Il conduttore, costituendosi in giudizio, allegava l'assegnazione, da parte del Fondo Immobiliare Pubblico, di un altro immobile in cui trasferire i propri uffici, assegnazione che avrebbe comportato un notevole risparmio di spesa rispetto al contratto di locazione in corso con la società conduttrice, che avrebbe legittimato il recesso, facendo leva sulla clausola n. 2 del contratto

nella quale si specifica che il locatario “si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto cui, nell'interesse del pubblico servizio o per altro motivo venisse a cessare in tutto o in parte la necessità dei locali ovvero per il caso in cui altro immobile da utilizzarsi al medesimo scopo fosse acquisito direttamente dal locatario o reso disponibile alla stessa dallo Stato o da qualsiasi altro ente per gli usi specifici, anche a seguito di ristrutturazione e in concessione d'uso governativo a titolo gratuito.”

Il Tribunale accoglieva la domanda del locatore, dichiarando l'assenza dei presupposti per l'esercizio legittimo del diritto di recesso, con particolare riguardo alla mancanza del titolo gratuito della nuova assegnazione, avendo il locatario dichiarato che il nuovo immobile avrebbe determinato una spesa inferiore all'attuale. Il Tribunale condannava la resistente al pagamento dei canoni dal 1/8/2014 al 28/2/2017.

La Corte di Secondo Grado accoglieva invece l'appello del locatario, ritenendo che l'interpretazione fornita dal giudice di prime cure della clausola di cui all'art. 2, comma 2 del contratto non potesse essere condivisa. Al contrario del Tribunale, il giudice d'appello aveva ritenuto corretta l'interpretazione del locatario secondo la quale, nel contesto della clausola, la concessione di altro immobile a titolo gratuito non è un requisito indefettibile della legittimità del recesso, ma una delle sole eventualità possibili, come dimostrato dall'uso dell'avverbio “anche”, che lega, sul piano sintattico la parte della clausola relativa all'acquisizione diretta dei locali da parte del locatario e la disponibilità dei medesimi dallo Stato o da qualsiasi altro ente, con la porzione di clausola che fa riferimento alla concessione d'uso governativo a titolo gratuito.

La Corte d'Appello ha, perciò, dichiarato legittimo il recesso contrattuale del locatario operato con la prima missiva in relazione alla data prevista dalla conduttrice del 31/7/2014, condannando la Società alla restituzione di quanto ricevuto in esecuzione della sentenza impugnata, eccetto che per il periodo di occupazione senza titolo dell'immobile da parte del locatario dal 1/8/2014 al 25/6/2015 ed ordinando la restituzione di tutti i canoni per il periodo 1/7/2015 in poi. La Corte aveva, inoltre, condannato l'appellata alle spese del doppio grado del giudizio.

Contro quest'ultima sentenza la Società conduttrice proponeva ricorso per cassazione affidato a due motivi, al quale resisteva, con controricorso, il locatario.

Con il primo motivo la ricorrente censurava la sentenza richiamando la violazione di norme eterogenee e non tutte pertinenti quali l'art. 12 disp. prel. c.c., e l'art. 1362 c.c., che afferiscono ad oggetti diversi (la legge o l'atto normativo, d'un lato, e l'atto di autonomia privata dall'altro). È evidente che, trattandosi di un atto di autonomia privata, sia pure stipulato tra un soggetto privato ed un'agenzia pubblica, l'unica censura prospettabile era quella delle disposizioni di cui agli artt. 1362 c.c. 1.1 La censura è apparsa, agli ermellini, manifestamente infondata. Contrariamente a quanto ritenuto dalla ricorrente, il giudice si è attenuto al principio della gerarchia dei criteri da utilizzare nell'interpretazione del contratto ed ha adeguatamente indagato la comune intenzione delle parti ai sensi dell'art. 1362, 1° comma c.c. ritenendo che la medesima fosse nel senso di escludere che il recesso potesse essere legittimo solo in presenza di una disponibilità dell'immobile a titolo gratuito. Il richiamo contenuto nella sentenza ad un contratto preliminare in atti, non pone una questione di gerarchia tra norme sulla interpretazione soggettiva ed oggettiva del contratto. Il richiamo alle dichiarazioni che già le parti trasfusero nel contratto preliminare e che furono poi riportate nella clausola del contratto definitivo, ha consentito al giudice di trarre certezza che la comune intenzione delle parti, espressa nella clausola, fosse proprio quella di ritenere il recesso legittimo in tutti i casi in cui il locatario venisse a disporre di una altra sede, senza le specificazioni indicate dal ricorrente e senza la condizione della gratuità della nuova sede.

Con il secondo motivo, la ricorrente sosteneva che la sentenza sarebbe stata viziata per aver pronunciato oltre i limiti del petitum, non avendo l'appellante, chiesto la declaratoria di legittimità del recesso anticipato ma solo la restituzione delle somme dovute a seguito di rigetto delle domande proposte dal conduttore. Motivo manifestamente infondato, in quanto la

controricorrente ha fatto espresso riferimento ai primi tre motivi dell'atto di appello dai quali risulterebbe evidente che la rilevanza della censure constava nella richiesta di riforma dell'illegittimità del recesso.

La richiesta formulata, dalla locatrice, di rigetto di ogni domanda proposta dalla società conduttrice perché infondata in fatto e in diritto, con conseguente condanna della società alla restituzione in suo favore di tutto quanto indebitamente versato dal 25/6/2015, data del rilascio dell'immobile, fino alla data di pronuncia della sentenza, poteva solo significare che l'appellante intendesse accertare la legittimità del recesso, essendo tale accertamento presupposto indefettibile della richiesta di restituzione dei canoni non dovuti. Ne consegue la manifesta infondatezza del secondo motivo di ricorso.

La Cassazione ha, perciò, rigettato il ricorso, condannando la ricorrente a pagare, in favore della parte resistente, le spese del giudizio liquidate in euro 6.000,00 (oltre euro 200,00 per esborsi), più accessori di legge e spese generali al 15%.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 24 settembre 2018)

Approfondimenti

PROFESSIONE

Incarico di mediazione: revoca anticipata e conseguenze economiche a carico del cliente

Giuseppe Bordolli, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare, Edizione del 15 ottobre 2018, n. 1053 pag. 1673-1676

Il cliente che ha sottoscritto un incarico di mediazione, ma, dopo qualche settimana, non è convinto dell'operato dell'agente immobiliare può attendere la naturale scadenza del contratto oppure recedere preventivamente dallo stesso. In questo secondo caso, bisogna verificare se il recesso comporta delle conseguenze economiche per il venditore o locatore dell'incarico, soprattutto se la decisione di interrompere il rapporto con il mediatore avviene dopo pochi giorni dal conferimento dell'incarico.

La questione è stata recentemente esaminata dalla Cassazione, che si è pronunciata sulla legittimità o meno della richiesta di danno da lucro cessante di un'agenzia immobiliare che ha dovuto subire una revoca-lampo da parte del cliente.

In ogni caso le parti del rapporto possono prevedere il pagamento di un compenso al mediatore nel caso di recesso anticipato del cliente dal contratto di mediazione prima della sua scadenza.

Naturalmente poi non si può escludere che, anche dopo la conclusione anticipata del rapporto di mediazione, il mediatore abbia diritto a conseguire la provvigione.

La vicenda

Il caso esaminato prendeva l'avvio quando una società di mediazione veniva incaricata della vendita di alcuni box di proprietà del cliente in un determinato arco di tempo.

Tuttavia, dopo sole tre settimane, il cliente revocava l'incarico alla società immobiliare, che quindi agiva in giudizio per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Il tribunale di primo grado respingeva la domanda del mediatore, mentre la corte d'appello, in totale riforma, dichiarava la risoluzione del contratto di mediazione per inadempimento del cliente e conseguentemente lo condannava al risarcimento, in favore della società, dei danni per l'inadempimento richiesti (oltre a rivalutazione monetaria dalla domanda e interessi legali). Secondo la corte d'appello, la società di mediazione aveva provato l'esistenza di un valido incarico di mediazione della durata di circa 11 mesi, relativo alla vendita di una serie di box, nonché la revoca dell'incarico (comunicata a mezzo fax dopo soli 21 giorni) che integrava un comportamento contrario a correttezza e buona fede.

I giudici di secondo grado hanno riconosciuto all'appellante società il danno da lucro cessante per l'inadempimento del cliente, in misura pari all'intera provvigione (6% del corrispettivo delle vendite di numerosi box oggetto della mediazione).

A questo punto l'intermediato ha proposto ricorso per cassazione, sostenendo che il fax inviato all'agenzia immobiliare non mirasse a revocare l'incarico e contestando il riconoscimento del danno da mancato guadagno.

Le motivazioni della Cassazione (Cass. n. 5613/2018)

Secondo i giudici supremi, l'interpretazione del contenuto del fax fornita dalla corte d'appello che ha analizzato il documento attribuendogli il significato di atto di revoca dall'incarico è certamente plausibile, mentre è inammissibile un motivo di ricorso che si risolva, in realtà, nella proposta di un'interpretazione diversa.

Del resto non è possibile, in sede di legittimità, criticare la ricostruzione della volontà delle parti operata dal giudice di merito, che si traduca esclusivamente nella prospettazione di una diversa valutazione degli stessi elementi già dallo stesso esaminati.

Di conseguenza, gli ermellini non ritengono di mettere in dubbio la bontà della conclusione a cui sono pervenuti i giudici di secondo grado, che hanno sottolineato la contrarietà a buona fede del contegno del cliente per avere revocato un incarico della durata di circa 11 mesi dopo sole tre settimane dal conferimento, tempo così ridotto da non consentire al mediatore di ottemperare agli obblighi assunti.

La Cassazione conferma la risoluzione del contratto di mediazione per inadempimento del cliente e quindi passa a esaminare la correttezza o meno della determinazione dell'entità dei danni subiti dal mediatore.

In particolare, sono stati presi in considerazione i danni da mancato guadagno che consistono nell'accrescimento patrimoniale effettivamente pregiudicato o impedito dall'inadempimento di un obbligo contrattuale; essi presuppongono la prova, sia pure indiziaria, dell'utilità patrimoniale che il creditore avrebbe conseguito se l'obbligazione fosse stata adempiuta.

È evidente allora che, in sede giudiziale, la loro liquidazione richiede un rigoroso giudizio di probabilità (e non di mera possibilità), che può essere equitativamente svolto in presenza di elementi certi offerti dalla parte non inadempiente, dai quali il giudice possa desumere l'entità dei danni subiti.

Quindi sono esclusi solo i mancati guadagni meramente ipotetici, perché dipendenti da condizioni incerte.

Alla luce di questi principi, la Cassazione ha ritenuto errata la decisione dei giudici di secondo grado di riconoscere un danno da mancato guadagno parametrato alle provvigioni che il mediatore avrebbe incassato ove avesse portato a termine l'incarico.

Del resto, sebbene l'agente immobiliare in tre settimane avesse raccolto ben otto proposte d'acquisto, anche se l'accordo di mediazione avesse avuto regolare esecuzione, non vi sarebbe stata certezza sulla possibilità di vendere tutti i box entro il termine (ulteriori 10 mesi) di validità dell'incarico.

I giudici supremi quindi hanno cassato la decisione impugnata con rinvio ad altra sezione della corte d'appello per un nuovo esame sulla prova del danno conseguente alla risoluzione per inadempimento del cliente.

Revoca anticipata e penale

È indiscutibile che le parti – nell'ambito dei poteri di autonomia riconosciuti dalla legge – possono dare al rapporto di mediazione una regolamentazione differente da quella prevista dal codice civile e pertanto possono anche prevedere che il mediatore riceva una penale, cioè un compenso per l'attività svolta, in una serie di casi contrattualmente previsti.

In particolare, è possibile rendere atipica la mediazione, dando al rapporto una regolamentazione diversa da quella legale, stabilendo il diritto del mediatore al compenso,

anche nel caso di revoca anticipata dell'incarico, oltre che, come per legge, al verificarsi della conclusione dell'affare.

Tale compenso equivalente sostanzialmente al danno emergente non può essere equiparato alla positiva conclusione dell'affare.

Deve in proposito rilevarsi come la parte non abbia l'obbligo di concludere il contratto, neppure alle condizioni previste nell'incarico conferito al mediatore.

Se dunque il conferente l'incarico receda (anche se ingiustificatamente) dall'incarico, la previsione dell'obbligo di corrispondere comunque un compenso all'intermediario può avere causa nella remunerazione dell'attività da quello posta in essere nella ricerca di un interessato.

Ma se il compenso sia previsto in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare, si verifica uno squilibrio tra i diritti e gli obblighi delle parti (art. 33, comma 1, del codice del consumo), in quanto solo con la conclusione dell'affare il preponente realizza il suo interesse e poiché il rifiuto da parte sua di concluderlo non integra comunque un inadempimento.

In altre parole, lo squilibrio delle prestazioni è collegato al fatto che il diritto al compenso per il caso di recesso anticipato sia fissato in misura indipendente dal tempo per il quale l'attività del mediatore si è protratta prima del rifiuto del preponente.

Sotto un diverso profilo, si osserva poi come, a maggior ragione, la previsione di una penale commisurata alla provvigione risulti eccessiva nel caso in cui il prezzo di vendita fissato nell'atto di incarico (cui è parametrata la provvigione) sia notevolmente superiore rispetto al valore di mercato dell'immobile e dunque al valore di presumibile realizzo, in una parola al valore effettivo dell'affare da intermediare.

L'inefficacia della clausola penale comporta l'impossibilità, per il creditore, di avvalersi della liquidazione preventiva della prestazione risarcitoria in essa contenuta, con conseguente onere, per quest'ultimo, di provare il danno subito per effetto del recesso ingiustificato della controparte.

Revoca anticipata e diritto alla provvigione

L'art. 1755 cod. civ. prevede il diritto del mediatore alla provvigione solo nel caso in cui l'affare sia concluso per effetto del suo intervento. In altre parole, l'opera del mediatore deve avere un'efficacia causale e decisiva ai fini della conclusione del contratto: la messa in relazione dei contraenti da parte del mediatore deve essere l'antecedente necessario per pervenire al perfezionamento del negozio.

Il nesso (eziologico) fra l'attività svolta dal mediatore e la conclusione del contratto deve reputarsi integrato allorquando l'intervento del mediatore - secondo il meccanismo operativo della causalità adeguata - rientri nella serie dei fattori ai quali sia ricollegabile l'esito positivo delle trattative.

Si noti che, per il diritto del mediatore al compenso, non è determinante un suo intervento in tutte le fasi delle trattative sino all'accordo definitivo, essendo sufficiente che la conclusione dell'affare possa ricollegarsi all'opera da lui svolta per l'avvicinamento dei contraenti.

Se esiste tale nesso, anche in caso di revoca dell'incarico, il mediatore può pretendere il compenso per l'opera svolta.

Infatti la revoca del mandato non rimette automaticamente le parti nella condizione di potere liberamente concludere l'affare, in quanto le segnalazioni provenienti dal mediatore non perdono efficacia e non possono essere considerate come mai avvenute.

Tale considerazione vale, a maggior ragione, nel caso di revoca anticipata dell'incarico, qualora cioè sia pattuito un termine di efficacia con facoltà per l'incaricato, fino alla scadenza dello stesso, di promuovere affari con diritto di provvigione, anche se il committente rifiuti la conclusione del contratto: la revoca dell'incarico, in questo caso, infatti, ponendosi in contrasto con detta attribuzione, rientrando nel potere di autonomia contrattuale delle parti, comporta il diritto dell'incaricato a un corrispettivo anche in applicazione del principio generale di cui all'art.1373, comma terzo, cod. civ.

In ogni caso, il conferimento di incarico al mediatore, con patto di esclusiva per un determinato periodo di tempo, non è indicativo anche della volontà del preponente di rifiutare l'attività del mediatore stesso dopo la scadenza del termine di validità del patto.

Allo stesso modo, l'affidamento successivo del medesimo incarico ad altro mediatore non costituisce un comportamento concludente denotante revoca dell'incarico originario nei confronti del primo, ma solo determina, nell'ipotesi in cui l'affare sia concluso in dipendenza dell'attività svolta da entrambi i mediatori, la parziarietà dal lato attivo dell'obbligazione relativa alla provvigione (avendo ciascun mediatore diritto al pagamento di una quota di essa in proporzione all'entità e all'importanza dell'opera prestata).

Del resto l'intervallo di tempo tra la conclusione del contratto e le prime trattative o il successivo interessamento anche di altri soggetti non sono circostanze idonee a escludere che l'attività iniziale, espletata da colui che pretende la provvigione, costituisca l'antecedente necessario della conclusione dell'affare e perciò non interrompono il nesso di causalità.

Alla luce dei principi sopra espressi, risulta che, se le parti messe in contatto dal mediatore dopo revoca intendono concludere l'affare senza darne comunicazione alcuna all'agente, si espongono alla legittima richiesta della provvigione, se il contratto concluso è comunque riconducibile all'intervento dell'intermediario.

Così, se un mediatore, attraverso un'attività di ricerca, trova un acquirente per un immobile e invia una proposta di acquisto all'aspirante venditore, che, data la situazione fortemente debitoria, è costretto a rifiutare, ma successivamente, per effetto del ripianamento delle esposizioni debitorie, a distanza di tempo (2 anni), può stipulare (per lo stesso prezzo originariamente pattuito), non si può escludere assolutamente il nesso di causalità fra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare: infatti il processo di formazione della volontà dei contraenti, anche se protratto nel tempo (nell'esempio, per la particolare situazione debitoria in cui versava il venditore), è stato determinato dal precedente intervento del mediatore.

Questa conclusione vale anche nel caso in cui un mediatore mette in contatto compratore e venditore di immobile, le trattative si interrompono a causa delle eccessive pretese del venditore e l'affare si conclude qualche mese dopo, perché il compratore legge, su un periodico, un'inserzione pubblicitaria da cui apprende che il venditore ha ridotto il prezzo e per questo si decide a concludere l'affare.

Tuttavia non può pretendere la provvigione il mediatore che ha pur messo in contatto le parti, le quali hanno interrotto le trattative, per poi riprenderle, a distanza di più di 2 anni, su segnalazione di un collega di lavoro dell'acquirente (e quindi per effetto di iniziative nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate) che acquista l'immobile del venditore, nel frattempo deterioratosi, per un prezzo notevolmente inferiore.

Nel caso sopra detto, è evidente infatti che la ripresa delle trattative è intervenuta per effetto di iniziative nuove, in nessun modo ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate.

Non merita la provvigione neppure l'agente immobiliare che, senza assolutamente offrire alcuna indicazione in ordine né alle generalità dei proprietari-venditori, né del prezzo, si limita a mostrare semplicemente l'esterno di una delle villette in vendita agli acquirenti, che poi, attraverso un diverso mediatore, nel corso del tempo, acquistano quella attigua al fabbricato visionato dall'esterno.

L'approvazione del regolamento

Luigi Salciarini, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare, Edizione del 15 ottobre 2018, n. 1053 pag. 1652-1653

Le norme previste dal codice civile per il condominio consentono che i condomini redigano un regolamento contenente le regole di gestione dell'edificio. Tale strumento si rileva assai utile per risolvere molte delle possibili problematiche amministrative, tuttavia, perché sia valido, occorre rispettare una precisa procedura di approvazione.

LA QUESTIONE

Le norme previste dal codice civile per il condominio consentono che i condomini redigano un regolamento contenente le regole di gestione dell'edificio. Tale strumento si rileva assai utile per risolvere molte delle possibili problematiche amministrative, tuttavia, perché sia valido, occorre rispettare una precisa procedura di approvazione.

I PRINCIPI

Fra le molte possibilità operative che il codice civile consente ai condomini, quella della redazione del regolamento certamente spicca per utilità, considerato che, attraverso tale strumento, è possibile disciplinare molti degli aspetti della fattispecie.

La norma di riferimento è certamente l'art. 1138 cod. civ., il quale pone un articolato sistema di regole, tra le quali:

-la previsione di un numero minimo di condomini (10), oltre il quale il regolamento è obbligatorio;

-la precisazione (sostanzialmente vincolante) delle specifiche materie di cui il regolamento può occuparsi, che indica in «le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione»;

-la prescrizione di una maggioranza minima (quorum) necessaria per la sua approvazione;

-la necessità di una sua allegazione a un apposito registro (al fine della conservazione del documento e quindi di una conoscenza sufficientemente certa e agevole per i condomini);

-la possibilità di una sua contestazione attraverso la proposizione di un giudizio di impugnazione davanti all'Autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. (con facoltà attribuita a chi non ha approvato, da esercitarsi entro un termine decadenziale di 30 giorni);

-infine la previsione di alcune norme (del codice) che non possono essere derogate dal regolamento medesimo (art. 1138 cod. civ. e art. 72 disp. att. cod. civ.).

In questo quadro normativo generale, tuttavia, si inseriscono alcune problematiche, che derivano, in buona sostanza, da due aspetti: in primo luogo, dalla circostanza che la compagine dei condomini muta con il tempo (in virtù del fatto che, durante la vita dell'edificio, si susseguono inevitabilmente continui trasferimenti di proprietà); in secondo luogo, dal fatto che, a prescindere dalle regole del codice, la giurisprudenza ha riconosciuto la validità di una forma ulteriore di regolamento di natura contrattuale, per il quale deve applicarsi una specifica e diversa disciplina.

LE OPINIONI

La natura duplice del regolamento (approvato dall'assemblea o di natura contrattuale) condiziona totalmente le regole per la sua approvazione, creando due sistemi di norme sostanzialmente indipendenti, ma entrambi del tutto vincolanti nel loro rispettivo ambito.

Il primo problema che si pone però è quello della distinzione tra le due forme, perché da questa derivano due diverse modalità operative. Sul punto, la giurisprudenza ha precisato che tutte le volte che la singola clausola pone una mera "regolamentazione", siamo di fronte alla forma assembleare, quando invece viene prevista una "limitazione" dei diritti dei singoli, la prescrizione regolamentare ha natura contrattuale.

Naturalmente non si può ignorare che, nel concreto, tale distinzione è a volte di difficile individuazione, con necessità che sia calibrata caso per caso. In ogni caso, l'approvazione del regolamento di natura assembleare deve confluire in una deliberazione dell'assemblea condominiale supportata dalla maggioranza minima prevista dal combinato disposto degli artt. 1138 e 1136 cod. civ., che sarà vincolante per tutti i condomini esistenti (favorevoli, dissenzienti, astenuti e perfino assenti), ma potrà essere contestata nei modi e termini previsti dall'art. 1137 cod. civ.

Il regolamento di natura contrattuale dovrà invece, come qualsiasi contratto, essere approvato da tutti i soggetti interessati (quindi da ogni condomino), in difetto dovendosi intendere mancante il necessario consenso totalitario e quindi ogni possibile effetto cogente.

Va, sul punto, precisato che la giurisprudenza è concorde nell'affermare che il regolamento deve essere valutato "clausola per clausola" e non in toto, con la conseguenza che è ben possibile (anzi è frequente) che in uno stesso documento convivano clausole di natura assembleare (approvabili a maggioranza) e clausole di natura contrattuale (per le quali è richiesto il consenso unanime).

LA SOLUZIONE PREFERIBILE

Le modalità di approvazione di un regolamento condominiale devono essere attentamente valutate (e puntualmente rispettate), stante la possibilità di incappare in qualche invalidità facilmente contestabile dai dissenzienti. Nel caso di regolamento assembleare, sarà necessario avviare l'ordinaria procedura di convocazione dell'assemblea e poi curare che la relativa riunione si svolga secondo le prescrizioni di legge (per esempio, discussione, votazione e verbalizzazione). Invece per il regolamento contrattuale, si dovrà recuperare il consenso unanime di tutti i condomini, sia attraverso la presenza contemporanea di tutti gli aventi diritto, sia mediante la raccolta delle singole approvazioni in momenti anche successivi (dato che, dal punto di vista giuridico, in questo caso non sussiste un'assemblea, ma un insieme di separate dichiarazioni di volontà). In entrambe le ipotesi, sarà necessaria la forma scritta, propria sia della deliberazione, sia del contratto (viepiù se avente effetti immobiliari).

PER SAPERNE DI PIÙ

-Francesco Ruscello, *"'Nuovo' condominio e ... 'vecchio' regolamento. Riflessioni sulla proposta di (non) riforma del regolamento di condominio"*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 2012, fasc. 6, parte 2, pag. 413;

-Alberto Celeste, *"Clausole regolamentari e limiti ai diritti dei condomini: requisiti di forma"*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 2005, fasc. 3, parte 1, pag. 410.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ I DOCUMENTI PER LO SCONTO SUL BOX SALDATO CON ASSEGNO

D. *Ho acquistato nel 2018 un'abitazione (prima casa) dal costruttore (e, quindi, con Iva al 4 per cento) con posto auto di pertinenza. Ho effettuato il rogito dal notaio e pagato con assegno circolare e mutuo. Se il costruttore mi rilascia un'autocertificazione dei costi di realizzazione del posto auto, posso detrarre il 50 per cento?*

R. La detrazione Irpef 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), spetta anche all'acquirente di box pertinenziale ad un'abitazione, purché di nuova realizzazione e limitatamente ai costi sostenuti dall'impresa cedente per la costruzione dello stesso (da assumere nel limite massimo di 96mila euro), così come risultanti da apposita attestazione da questa rilasciata. Il pagamento deve essere effettuato con bonifico bancario o postale da cui risulti il codice fiscale del beneficiario, la partita Iva dell'impresa cedente e la causale di versamento («acquisto box pertinenziale»).

Con la circolare 43/E/2016 l'agenzia delle Entrate ha precisato che non si decade dai benefici se il pagamento avviene mediante assegno, ovvero bonifico incompleto. In sostanza, in questi casi, se il bonifico risulta incompleto o mancante, viene chiarito che il beneficio è comunque riconosciuto, a condizione che l'impresa esecutrice dei lavori rilasci al contribuente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla quale risulti che «i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito». Tale documentazione deve essere conservata ed esibita dal contribuente al Caf che presta l'assistenza alla dichiarazione dei redditi, ovvero, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria. Tale procedura, tuttavia, come precisato nella successiva circolare 7/E/2018, si applica solo nell'ipotesi di acquisto di un box pertinenziale proprio come nel caso di specie, nel presupposto che il pagamento avvenga in presenza di notaio.

Ovviamente le spese detraibili sono pari al 50% delle spese di realizzazione attestate dall'impresa cedente, nei limiti di 96mila euro.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 8 ottobre 2018)

■ TETTO UNICO PER I BONUS SISMA E RISTRUTTURAZIONE

D. *Sono proprietaria di due unità immobiliari che fanno parte di un mini condominio verticale, senza amministratore. Nel 2015 è stata presentata una segnalazione certificata d'inizio attività per opere che non riguardano parti comuni dell'edificio mentre nella descrizione sintetica dell'intervento riporta «rifacimento della copertura e relative opere di miglioramento sismico». Avendo superato l'importo di spesa di 96mila euro per gli interventi eseguiti in ogni singola unità abitativa, le spese sostenute per lavori sulle parti condominiali possono essere considerate disgiuntamente per quanto riguarda il limite di spesa (risoluzione 206/2007)?*

R. La risposta è negativa. Il cumulo non è ammesso tra sismabonus (anche per minicondomini) e detrazione per ristrutturazioni. L'articolo 1, comma 2, lettera c, n. 2-3 e comma 3 della legge 232/2016, proroga per cinque anni (2017-2021) la detrazione Irpef/Ires delle spese sostenute, sino a un ammontare massimo di 96mila euro, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica. Rispetto alla norma in vigore sino al 31 dicembre 2016, viene rimodulata la percentuale di detrazione; ampliato l'ambito oggettivo, includendo anche le abitazioni diverse dalle «abitazioni principali»; esteso anche alla zona sismica 3 (oltre le attuali zone 1 e 2) e ridotto, da 10 a 5 anni, il periodo di ripartizione della detrazione.

In particolare, la percentuale di detrazione sarà pari al:

-50% per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali,

-70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe,

-75% se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe,

-80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi,

-85% se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i 96mila euro per unità immobiliare. La norma non ha subito modifiche con la legge di Bilancio 2018 (legge 205/2017). È espressamente previsto che il sismabonus non sia cumulabile con agevolazioni spettanti per le medesime finalità, comprese le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie (detrazione del 50% sino a un importo di 96mila euro, 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). Pertanto, se il lettore ha fatto i lavori di ristrutturazione contemporaneamente a quelli antisismici può comunque detrarre fino a una spesa massima di 96mila euro (circolare 7/E/2018).

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

■ PRIMA CASA, OK ALLA MOGLIE CHE NON HA ALTRI IMMOBILI

D. Vorrei sapere se io, moglie in comunione di beni, posso acquistare da sola una prima casa (che mi servirà come abitazione per lavoro) nella provincia di Genova, non possedendo altri immobili. La casa in cui abito attualmente non è di mio marito, ma dei miei suoceri che presto, però, la intestano a lui. Nel caso sia possibile, devo per forza trasferirvi la residenza?

R. Se la lettrice non è proprietaria di immobili, nemmeno in comunione con il coniuge, potrà fruire delle agevolazioni prima casa. Essendo coniugata in regime di comunione legale dei beni, per fruire al 100% delle agevolazioni occorrerà verificare che anche il marito sia in possesso dei requisiti per godere delle agevolazioni in questione, a meno che l'immobile non venga acquistato dalla moglie con denaro personale o con lo scambio di beni personali della stessa e all'atto intervenga il marito a rendere la dichiarazione di esclusione dalla comunione legale oppure venga stipulata una convenzione matrimoniale di separazione dei beni. L'abitazione può essere sita anche nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività lavorativa, come nel caso di specie, pur non avendovi la residenza.

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

Condominio

■ NON C'È OBBLIGO DI ALLEGARE I DOCUMENTI ALLA CONVOCAZIONE

D. *La mancanza di uno dei documenti, previsti nell'articolo 1130-bis del Codice civile, che compongono il rendiconto condominiale (in particolare, registro di contabilità, rendiconto finanziario e nota esplicativa della gestione) allegati all'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, rende impossibile, per l'assemblea stessa, procedere alla relativa votazione?*

R. L'articolo 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Codice civile stabilisce che «l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione». Ancora, l'articolo 1130-bis del Codice civile, al comma 1, prevede che «i condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese».

Da tali norme – o da altre disposizioni del Codice civile – non emerge un obbligo per l'amministratore di condominio di allegare il rendiconto e/o la documentazione contabile nella convocazione assembleare ma, di contro, un diritto dei condòmini di poter prendere visione ed estrarre copia della relativa documentazione. A tal proposito, la Cassazione con la sentenza 13235/2017 ha stabilito che «in tema di approvazione del rendiconto e del preventivo da parte dell'assemblea condominiale, l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare l'intera documentazione giustificativa del bilancio, ma soltanto di permettere ai condòmini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della medesima documentazione».

Pertanto, l'amministratore di condominio, salvo diversa disposizione del regolamento di condominio, non deve allegare all'avviso di convocazione i documenti collegati agli argomenti che saranno oggetti di discussione, avendo il solo obbligo di ben individuare le questioni che saranno approfondite in riunione. Comunque, risulta essere buona prassi per gli amministratori, l'invio del preventivo, del rendiconto e dei relativi piani di ripartizione che saranno oggetto di discussione.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 8 ottobre 2018)

■ DIVISE TRA I CONDÒMINI LE SPESE PER IL RIVESTIMENTO «ESTETICO»

D. *In un condominio di cinque piani, il costruttore ha rivestito con legno a cassettoni l'intradosso della falda del tetto e dei balconi aggettanti per arricchire il decoro della facciata. Ci sono tre balconi, non uguali, per ogni piano. A distanza di 20 anni questo rivestimento ha bisogno di manutenzione. Dal piano strada gli intradossi si notano, come pure i frontalini rivestiti di travertino.*

Si chiede se la manutenzione (carteggiature + verniciatura) del rivestimento in legno debba essere eseguito a cura e spese dei singoli proprietari oppure deve essere appaltata dal condominio trattandosi di elementi che incidono sul decoro della facciata. In quest'ultima ipotesi, come vanno suddivise le spese?

R. In considerazione delle sue informazioni (ossia che «il costruttore ha rivestito con legno a cassettoni per arricchire il decoro della facciata»), è presumibile ritenere che il rivestimento in legno abbia una funzione estetica, di decoro architettonico dell'edificio condominiale. A tal proposito, la Cassazione, con sentenza 5014/2018, ribadendo un precedente orientamento, ha deciso che «devono essere considerati parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile tutti gli elementi esterni di un edificio (ad esempio: i rivestimenti della parte frontale e di

quella inferiore, gli elementi decorativi di fioriere, balconi e parapetti) che, svolgendo una funzione di tipo estetico, accrescono il pregio architettonico del condominio.

In tal caso, essendo considerati parti comuni, la spesa sostenuta per la manutenzione delle stesse deve essere ripartita tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà individuale» (ossia, su base millesimale, come stabilito dall'articolo 1123 del Codice civile). Poiché il rivestimento in legno svolge una funzione estetica, di decoro architettonico dell'edificio condominiale, la spesa per la relativa manutenzione andrà ripartita tra tutti i condòmini.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 24 settembre 2018)

■ LE VIOLAZIONI AMMINISTRATIVE E LA REVOCA DEL MANDATO

D. *Per far cessare le violazioni dell'amministratore e revocargli il mandato, il singolo condomino deve rivolgersi obbligatoriamente a lui? Può procedere autonomamente alla convocazione (rispettando i termini legali)? Nel primo caso, da parte dell'amministratore, potrebbero essere frapposte difficoltà di varia natura tendenti a vanificare l'iniziativa? Nel secondo, chi dovrebbe accollarsi i costi (raccomandate A/R) per la convocazione?*

R. A norma dell'articolo 1129, undicesimo comma, la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea convocata dall'amministratore; ma può anche essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso in cui l'amministratore non renda conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità.

Solo nel caso in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o nel caso di mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale, il singolo condomino può chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare le violazioni contestate e revocare l'amministratore. In queste ultime ipotesi, se la successiva assemblea non provvede alla revoca, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e, in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente è titolato alla rivalsa delle spese legali nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Analogamente a quanto avviene in sede di ricorso all'autorità giudiziaria, il singolo condomino - che provvede alla convocazione dell'assemblea che ha revocato l'amministratore - ha titolo di rivalsa delle spese relative alla convocazione nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 24 settembre 2018)

■ ASSEMBLEA, NO ALLA RICHIESTA DEL SINGOLO PER L' «ODG»

D. *Quale procedura deve seguire il condomino che vuole inserire quesiti o proposte nell'ordine del giorno della prossima assemblea che verrà indetta dall'amministratore?*

R. La Suprema Corte, con sentenza 26336/2008, ha stabilito che «in tema di poteri dei condomini con riguardo all'assemblea condominiale non è illegittimo il rifiuto dell'amministratore di inserire nell'ordine del giorno alcuni argomenti proposti da singoli condomini potendo tale richiesta essere formulata in modo vincolante soltanto da almeno due condomini che rappresentino un sesto delle quote dell'edificio così come previsto dall'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile per la richiesta di convocazione di assemblea straordinaria o per la diretta convocazione in caso di inerzia dell'amministratore».

Pertanto, dal principio di legittimità appena indicato (anche perchè, sul punto, la legge 220/2012 non ha previsto alcunchè) e, salvo che la richiesta dell'inserimento di apposito ordine del giorno nella convocazione assembleare non provenga da almeno due condomini che rappresentino un sesto dei millesimi, l'amministratore non è obbligato ad inserire all'ordine del giorno gli argomenti richiesti da singoli condomini stessi.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 24 settembre 2018)

■ I CONDÒMINI POSSONO FARE RIMUOVERE LA VERANDA ABUSIVA

D. *In una proprietà composta da sei unità immobiliari, vincolata, internamente ed esternamente, in base alla legge 1089/1939, alcuni anni fa è stata costruita una veranda in ferro e vetro, di svariati metri quadrati, ancorata alla facciata e al pavimento della terrazza, di uso esclusivo di un condomino, che funge da copertura per due porzioni di appartamenti sottostanti. Si presume che l'interessato abbia fruito di condoni intercorsi, anche se non è in possesso di una delibera condominiale che avrebbe dovuto approvarne, preventivamente, l'istallazione. La veranda in questione potrebbe essere fatta rimuovere?*

R. Se il manufatto di cui parla il lettore è stato costruito sulla parte comune di uno stabile condominiale in violazione di un vincolo storico-culturale (Legge 1089/1939 e ora Dlgs 42/2004), per la relativa sanatoria, ordinaria o di condono, era richiesta l'unanimità dei consensi di tutti i condòmini (e non la sola maggioranza), nonché la preventiva autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. In tale contesto, a parte eventuali interventi repressivi della Sovrintendenza, anche il condominio e i condomini possono intervenire per la rimozione del manufatto abusivo.

(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 24 settembre 2018)