
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



Numero 59 – Novembre 2018

Novembre 2018 – Chiuso in redazione il 12 novembre 2018

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	25
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	26
APPROFONDIMENTI	
IMMOBILI IL RAPPORTO DI ACCESSORIETÀ TRA IMMOBILI E BENI COMUNI <i>La relazione di accessorietà fra le unità immobiliari e i beni comuni che li servono determina l'applicazione della disciplina condominiale. L'esame delle situazioni in cui si producono gli effetti della relazione di accessorietà.</i> Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 novembre 2018, n. 1055, pag. 1862-1866	36
CONDOMINIO IL CONDOMINIO IN MEDIAZIONE <i>Più d'una norma speciale (soprattutto il D.Lgs. 28/2010, ma anche la riforma del condominio di cui alla legge 220/2012) ha ricompreso il condominio, e quindi la materia condominiale, nell'ambito dell'obbligo di esperimento di un tentativo di mediazione prima di avviare un formale giudizio: ciò con non pochi problemi operativi.</i> Luigi Salciarini, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 novembre 2018, n. 1055, pag. 1846-1847	40
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	42



GRUPPO**24ORE**

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Via Monte Rosa 91- 20149 Milano

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Direzione Publishing - Roma

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

© 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

■ **Prezzi delle case in aumento nelle perizie dei mutui**

Dalle perizie effettuate per i mutui arrivano segnali positivi sul fronte dei prezzi delle case. Trainate soprattutto dal nuovo, le quotazioni al metro quadrato degli immobili forniti in garanzia nel terzo trimestre 2018, secondo la Bussola Crif-Mutuisupermarket, hanno fatto segnare un aumento pari al +0,8% su base annua.

«Questa dinamica positiva – si legge in una nota – è la prima registrata a partire dall'anno 2011. Analizzando il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia sul periodo 2011/2017 emerge, infatti, una contrazione media dei prezzi degli immobili pari a -22,2%».

A livello territoriale gli scostamenti dalla media sono abbastanza significativi: «l'incremento maggiore si registra nel Centro, con un +1,9% rispetto al terzo trimestre 2017, e nel Nord Ovest con un +0,3%, mentre nelle macro aree Nord Est e Sud e Isole si registrano rispettivamente riduzioni del -1,3% e del -1%».

Si tratta di un dato che fotografa solo gli immobili per cui è stato chiesto un finanziamento ipotecario (circa il 60% del totale) e che può essere influenzato dal tipo di case acquistate quest'anno rispetto alle transazioni effettuate nel 2018, tuttavia è un segnale incoraggiante. Sia rispetto agli ultimi dati Istat che – pur registrando una variazione positiva su base congiunturale e per le nuove costruzioni – nel secondo trimestre segnavano ancora l'ennesima flessione delle quotazioni. Sia rispetto alla stagnazione mediamente registrata dai principali operatori del settore, anche se con alcuni distinguo in alcune zone delle grandi città e per alcuni segmenti del mercato di pregio. Il tutto in un contesto di crescita delle compravendite che dura ormai da alcuni anni.

Il dato delle quotazioni si inserisce in un mercato dei mutui ancora in salute, caratterizzato da tassi che rimangono molto bassi. Per una operazione di mutuo di 140mila euro, durata 20 anni, valore immobile 220mila euro, la media trimestrale dei migliori spread si conferma per mutui a tasso variabile allo 0,7% e per i mutui a tasso fisso a valori molto prossimi allo zero.

Anche se le surroghe superano ancora il 33% del totale delle operazioni monitorate sul canale online, il peso delle erogazioni con finalità acquisto «continua a crescere con continuità da oltre 18 mesi, raggiungendo il 58% del totale erogazioni nel terzo trimestre 2018 contro un 43% del terzo trimestre 2017».

Tuttavia «lo scenario incerto che si è consolidato nelle ultime settimane – si legge nella nota – potrebbe indurre privati e famiglie ad adottare un approccio attendista e a posticipare le decisioni relative a un investimento importante come quello sulla casa».

«Il pricing dei mutui, nel corso degli ultimi due trimestri stabile a livelli di minimo storico, è risultato quanto mai favorevole per supportare i nuovi progetti di acquisto ma, anche in questo caso, c'è il timore di un ulteriore incremento dei tassi applicati. A questo riguardo – commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it – rileviamo già i primi segnali di rialzo dei tassi per i mutui a tasso fisso, in buona parte correlati a un ritardo di revisione dei tassi finiti di offerta a fronte di aumenti degli indici Irs. La situazione in termini di liquidità del sistema bancario rimane positiva al momento, ma il protrarsi o l'accentuarsi di tensioni sui mercati finanziari interni e internazionali e l'evolversi del dialogo politico in corso a

livello europeo, sono elementi correlati che potrebbero a tendere innescare dinamiche di significativo aumento spread sui mutui».

(...)

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 12 novembre 2018)

■ Retail, tengono gli investimenti

Rallentano gli investimenti immobiliari nel terzo quarter 2018 (-23% circa rispetto allo stesso periodo dello scorso anno), ma i volumi restano in linea con la media quinquennale dei primi nove mesi dell'anno.

I volumi del terzo trimestre 2018, secondo un report elaborato da Ipi, si fermano a quota 1,7 miliardi di euro. Con una quota pari al 40%, le preferenze degli investitori vanno verso il retail (in aumento di quasi il 14% sul secondo trimestre 2018). Il segmento, che si conferma un asset strategico per gli investimenti, registra la transazione più importante di un centro commerciale a Torino.

Si segnala il crescente interesse verso tipologie di asset alternativi quali le residenze sanitarie, student housing, cinema, che stanno acquisendo quote percentuali sempre più importanti rispetto al volume totale investito.

In generale il mercato milanese si conferma il più liquido fra quelli italiani: gli investimenti a Milano si mantengono sostanzialmente stabili mentre si riduce notevolmente la quota di capitale investito su Roma. Ottime performance per la piazza di Torino.

A Milano il take up negli uffici per il terzo trimestre 2018 è stato pari a 115mila mq circa, dato di poco inferiore al periodo precedente.

Il volume delle transazioni, da inizio anno, di circa 320mila mq, risulta in crescita di quasi il 25% rispetto allo stesso periodo del 2017.

A Milano nel trimestre si sono registrate 90 transazioni, fra cui spiccano quattro deal al di sopra dei 6mila mq, due a due passi dal Duomo.

I canoni risultano stabili (580 euro al mq all'anno il prime rent al Duomo e 500 euro a Porta Nuova), mentre il vacancy rate si registra in calo (11,5%) sull'intera città con ulteriori contrazioni delle disponibilità nella zona business del Duomo e a Porta Nuova.

Sul fronte investimenti Milano ha attirato da inizio anno due miliardi di euro di capitali investiti, di cui il 63% nel comparto uffici.

A Roma la situazione è più complicata. Il mercato degli uffici rallenta e i volumi registrati, pari a circa 28mila mq, portano a un totale da inizio anno di 118.500 mq. “ Dal punto di vista dimensionale, si evidenzia che il 58% dei casi ha riguardato transazioni al di sotto dei 500 mq. Solo due transazioni, entrambe in periferia, hanno riguardato immobili superiori ai 3.000 mq” recita il report Ipi.

I canoni prime risultano in lieve aumento rispetto al trimestre precedente nel CBD (central business district), stabili nell'Eur e nella zona centrale.

Il volume degli investimenti a Roma è stato pari a 215 milioni, risultano in forte contrazione gli investimenti nel comparto uffici.

A Torino i canoni degli uffici scendono drasticamente. Nella zona centrale i canoni prime si aggirano sui 200 euro al mq all'anno. Qui la situazione viaggia verso la stabilità dopo un periodo dinamico. Sul fronte della locazione, il comparto uffici mostra cautela dovuta, in parte,

ad alcune fragilità ed incertezze economiche e produttive che si riflettono sul mercato immobiliare locale.

Il vacancy rate risulta in leggero aumento anche se in modo disomogeneo sul territorio cittadino. Gli investimenti sono quasi triplicati rispetto al periodo precedente che si sono concentrati, soprattutto nel comparto retail.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 9 novembre 2018)

■ **Come impatta il caro - tassi sui mutui**

L'aumento dello spread BTP-Bund oltre i 300 punti base sta avendo un impatto sui mutui? La risposta è “ni”. Perché bisogna fare una netta distinzione tra chi sta già pagando un mutuo (quindi lo ha sottoscritto prima di maggio, quando sul mercato obbligazionario si è creata una mini-turbolenza) e chi invece si appresta adesso a stipularne uno. La prima categoria non è impattata. Per chi ha stipulato un mutuo a tasso fisso la risposta è evidente e risiede nell'immutabilità rispetto a qualsiasi evento del tasso scelto (fisso). Ma anche chi sta rimborsando un mutuo a tasso variabile non ha visto aumentare di un centesimo la quota interessi della propria rata da maggio.

Per chi invece non ha ancora un mutuo, la tensione sul debito pubblico qualche impatto lo sta esercitando. Sotto due forme: nelle ultime settimane gli istituti di credito stanno temporeggiando con i clienti che hanno chiesto un mutuo. Una melina che si spiega con il fatto che anche gli istituti di credito attendono il responso del confronto tra il governo e Bruxelles sull'approvazione della manovra. Se si raggiungerà un compromesso lo spread BTP-Bund è destinato a calare mentre in caso contrario potrebbe salire anche a quota 400. Oltre alla melina molti istituti stanno poi aumentando il tasso finito di offerta sul mutuo. Per tasso finito si intende, per i nuovi mutui a tasso fisso, la somma tra spread sul mutuo (deciso dalla banca) e tasso Eurirs (stabilito ogni giorno dal mercato interbancario). Il tasso finito nasconde al cliente i due elementi da cui è composto il tasso fisso. E, dato che dalla scorsa estate gli indici Eurirs sono mediamente saliti di 10-15 punti base, qualora le banche non aggiornino il tasso finito si troverebbero paradossalmente a offrire mutui scontati rispetto alle mutate condizioni di mercato (aumento degli Irs). Quello che per ora si vede è quindi per gran parte un aggiustamento tecnico dei tassi in funzione dell'aumento degli Irs. Infatti, se si analizzano le nuove offerte dei tassi variabili (dove non esiste il tasso finito ma l'offerta classica “spread+Euribor”) notiamo che gli spread sono rimasti immutati e, nelle migliori condizioni, intorno allo 0,7%. Va però detto che le banche presto potrebbero ritoccare al rialzo gli spread.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Plus24”, 3 novembre 2018)

■ **Roma e Milano sono le due «capitali» degli immobili ipotecati nel 2017**

Nella Capitale il maggiore numero di unità ipotecate, a Milano il record del valore (e di incremento sul 2016). Lo dice il Rapporto mutui delle Entrate.

Roma è al primo posto della classifica delle grandi città per quanto riguarda gli immobili ipotecati tra gennaio e dicembre 2017, con 41.492 cespiti concessi in garanzia a fronte di mutui. Milano però non è da meno perché, nonostante abbia fatto registrare un numero inferiore di unità immobiliari ipotecate rispetto a Roma (25.133), è in assoluto la città con il più elevato valore monetario dei finanziamenti garantiti da ipoteche immobiliari: 9,365 miliardi di euro, con un incremento - anche questo record - del 71,4% sull'anno prima. Sono alcuni dei dati che si leggono nella prima edizione del “Rapporto Mutui ipotecari” pubblicato venerdì scorso sul sito dell'Agenzia delle Entrate (realizzato dall'ufficio Statistiche e studi della direzione centrale “Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi”).

Ricapitolando, a Roma nel 2017 sono stati ipotecati 41.492 immobili (+3,2% su 2016) per un valore di 7,742 miliardi di euro (+20,7%). A Milano sono stati ipotecati 25.133 immobili (+8,4% sul 2016) per un valore di 9,365 miliardi di euro (+71,4%). A Torino sono stati ipotecati 11.363 immobili (+12,1%) per 1,146 miliardi (+2,7%). Complessivamente nelle le

otto grandi città (Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Palermo, Bologna e Firenze) sono stati ipotecati 105.050 immobili (+5,8% sul 2016) per un valore di 21,840 miliardi (+34,1%).

Allargando lo sguardo alla dimensione nazionale, nel 2017 - sempre secondo il rapporto delle Entrate - nel 2017 sono stati ipotecati 917.313 immobili per quasi 93,5 miliardi di euro, in crescita del 3,9% sull'anno prima per quanto riguarda il numero di unità immobiliari e del 9,1% per quanto riguarda il valore. La maggior parte degli immobili ipotecati (il 57,8% in numero e il 39,6% in valore) è rappresentata dalle residenze: 529.849 unità (+6,4% sul 2016), pari a un valore di 36,985 miliardi di euro (+6,7% sul 2016). Al secondo posto ci sono gli edifici misti, cioè con abitazioni e uffici o negozi o attività produttive (con una quota sul totale pari al 20,7% in numero e al 18% in valore): 189.960 unità ipotecate (+3,3% sul 2016) per un valore di 16,835 miliardi di euro (+23,9%).

Sulla base dei dati raccolti, i tecnici delle Entrate hanno cercato di capire in che misura il valore derivante dalle ipoteche si è riversato sul mercato immobiliare. La risposta è però stata parziale, a causa della diversità dei casi che si possono determinare in base ai diversi tipi di finanziamento e alla possibilità o meno di capire come si è svolta eventuale successiva compravendita. Quello che si può dire è che - secondo il rapporto - nel 2017, un valore pari a 32,6 miliardi di euro (pari al 34,9% del totale del capitale erogato) è stato reimpiegato sicuramente sul mercato immobiliare. A questa quota se ne aggiunge un'altra - non determinabile - che proviene da un valore complessivo individuato in 11 miliardi di capitale oggetto di ipoteca. L'altra cosa certa, secondo il rapporto, è che 42 miliardi di euro circa (il 45% del totale) non sono stati reimmessi sul mercato immobiliare.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 29 ottobre 2018)

■ **Un quinto del Pil europeo arriva dagli immobili. Costruzioni in discesa, servizi in salita con 400 miliardi di fatturato**

Circa un quinto del Pil dei principali Paesi europei fa capo al settore immobiliare e il peso del mattone, anziché contrarsi con la crisi degli anni passati, è in realtà aumentato. Quello che cambia con il passare degli anni è però la composizione del settore, con il mondo delle costruzioni che perde terreno e quello dei servizi immobiliari in netta ascesa. A scattare la fotografia dell'industria immobiliare è il rapporto di Scenari Immobiliari su “I servizi immobiliari in Italia e in Europa”, presentato oggi.

La situazione europea

Il settore immobiliare, insieme a quello delle costruzioni, conferma un ruolo di rilievo all'interno delle economie dei principali Paesi europei, con un peso compreso tra il 18 e il 19% e una media europea del 18,5 per cento. Solo la Germania, grazie anche alla forza delle altre componenti economiche, vede il peso delle attività immobiliari e delle costruzioni fermarsi due punti sotto la media, al 16,4 per cento.

La fotografia in Italia

L'Italia in particolare guida la classifica dei primi cinque Paesi europei per peso del settore immobiliare (comprendendo anche le costruzioni) con un totale del 19 per cento. Al tempo stesso, ha però anche il primato della frammentazione delle imprese, con una media di appena 1,3 addetti per società.

Con una crescita del 5,6%, l'Italia è il Paese europeo dove il peso di attività immobiliari, costruzioni e sviluppo immobiliare sul Pil nazionale è aumentato di più tra il 2013 e il 2017. Mentre il mercato immobiliare tricolore si sta riprendendo lentamente da una grave crisi, il settore dei servizi legati all'immobiliare (dalla gestione, alla consulenza, fino all'intermediazione) è cresciuto più della media europea, pari al 4,5 per cento.

Servizi in pole position

Oltre 400 miliardi di euro: è questo il fatturato dei servizi immobiliari nei cinque principali Paesi europei, secondo il report di Scenari Immobiliari. Regno Unito e Germania che rappresentano i

due mercati più importanti. L'Italia si conferma in una posizione arretrata, con un mercato che è un terzo dei due mercati principali, ma anche inferiore alla metà di quello francese. Rimane superiore solamente alla Spagna, Paese con cui condivide la limitatezza anche del fatturato medio per occupato, circa 130mila euro, elemento che esprime una scarsa efficienza del settore. I mercati più produttivi si confermano quello tedesco, con 289mila euro per addetto, e quello francese, con 284mila euro.

Molto alto il numero di imprese che si dedicano specificamente ai servizi immobiliari: nei cinque Paesi (Francia, Germania, Italia, Regno Unito, Spagna) ci sono oltre 945mila imprese, per un totale di 1,76 milioni di addetti diretti, corrispondente all'1,3% della forza lavoro totale. Accanto agli addetti diretti si sommano quelli indiretti, con un indotto costituito da oltre 730mila unità.

Le attività principali nei servizi

La ripartizione del fatturato tra i diversi servizi riflette in modo abbastanza lineare le proporzioni nel numero di addetti, secondo Scenari Immobiliari. Property e Facility management realizzano insieme circa la metà del fatturato dei servizi immobiliari, confermando una maggiore omogeneità tra i diversi Paesi. L'asset management genera circa il 23% del fatturato dei servizi, con una presenza più organizzata in Francia e nel Regno Unito. Il project management risulta più strutturato nel Regno Unito e in Germania, dove sono presenti società più grandi ed è più diffuso l'uso di sistemi tecnologici più avanzati.

In Italia è molto forte invece l'attività di intermediazione immobiliare, con la quota di fatturato del settore agency pari al 18%, inferiore solo alla Spagna, dove il peso dei servizi di intermediazione è pari circa a un quarto del totale dei servizi. Tale quota è minore negli altri Paesi, compresa tra il 6% della Germania e il 14%. Advisory e Valuation, infine, sono i settori che evidenziano il gap più ampio tra i Paesi considerati, sia in termini di dimensioni che di professionalizzazione delle società.

Le costruzioni in calo

A fronte di un peso medio del 18,4% del settore immobiliare nel suo complesso sul Pil in Europa, le costruzioni continuano a contrarsi e contribuiscono per circa il 5% al Pil dei Paesi considerati da Scenari Immobiliari. Resta però importante l'impatto sotto il profilo occupazionale, visto che le imprese nei cinque Paesi sono oltre due milioni e danno lavoro a 7,8 milioni di persone, pari al 5,9% della forza lavoro complessiva. La dimensione media delle imprese è di 3,9 addetti, con l'Italia a quota 2,6 addetti per ogni impresa di costruzione.

L'asset management

Tra i servizi immobiliari, oltre al property e facility management, l'asset management è particolarmente significativo, ma soprattutto in continua crescita. Come evidenziato da Scenari Immobiliari, alla fine del 2017 il settore dell'asset management immobiliare a livello globale ha segnato un nuovo record di crescita sia in termini di valore degli asset gestiti, sia in termini di performance generate dalla gestione degli stessi e il quadro positivo si è confermato anche nel 2018. Nel 2017, l'asset under management aggregato dei primi 100 gestori mondiali è aumentato del 12%, per un totale di quasi tremila miliardi di euro. Per dare ancora di più l'idea di quanto sia cresciuto il comparto, si pensi che il totale degli asset in gestione a livello globale dieci anni fa era, in termini di valore, inferiore di circa il 50% (1.450 miliardi di euro). La media degli Aum fra tutti i gestori è aumentata del 22%, rispetto al 2016, passando da 13,3 miliardi di euro a 16,2 miliardi a fine 2017.

Nella classifica mondiale, Blackstone ha incrementato il suo valore di Aum con più di 161 miliardi di euro, a fronte dei 157 del 2016, seguita da Brookfield Asset Management e PGIM, con 140 miliardi e 119 miliardi di Aum, rispettivamente. Il 47% dei gestori ha base in Nord America, mentre l'Europa cresce e arriva a rappresentare quasi il 37% del totale. Asia e Australasia insieme rappresentano poco più dell'11% del totale degli Aum nel mondo, meno dell'1% riguarda invece l'America Latina e il Medio Oriente. Focalizzandoci sull'Europa, la prima società di gestione si conferma svizzera, con Swiss Life Asset Managers che a fine 2017 deteneva un portafoglio di Aum di oltre 69,1 miliardi di euro (circa il 3% in più rispetto al

2016), seguita dal colosso francese Axa con oltre 66,3 miliardi, vale a dire circa il 7% in più rispetto a fine 2016.

In Italia i primi tre gestori sono Generali Re, con 10 miliardi di Aum, Dea Capital Re, con 9,5 miliardi e Investire Sgr, con 7,5 miliardi. Si tratta di dimensioni ancora molto limitate rispetto a quanto accade nei mercati più evoluti e di un mercato ancora molto frammentato, se si escludono le prime cinque società. Con un'aggravante: la guerra al ribasso delle fees di gestione per accaparrarsi i mandati non gioca a favore di un miglioramento del settore per quanto riguarda l'Italia, con una forte minaccia di effetto-boomerang.

Property management

In Italia è in atto un processo di aggregazione tra società di servizi, come evidenzia l'acquisizione, avvenuta nel 2017, da parte di Ipi Servizi delle società ArcoTecnica, ArcoEngineering e Groma, che ha portato alla costituzione del nuovo raggruppamento Agire. Altra importante aggregazione avvenuta nel 2017 è quella tra il Gruppo Yard e Innovation Real Estate. La società leader in Italia è Bnp Paribas, con un fatturato di 16,7 miliardi e 49 dipendenti; segue Cbre con 15,3 miliardi e 139 dipendenti; poi Agire, con 12 miliardi e 84 dipendenti. Guardando al patrimonio gestito in prima posizione svetta però Prelios Integra con 7,8 miliardi di asset, seguita da Bnp Paribas con 6,6 miliardi e Revalo con 6,389 miliardi.

(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 25 ottobre 2018)

■ **Aste: durata media in calo a 5 anni (solo due nei Tribunali più veloci)**

Le esecuzioni immobiliari in Italia durano in media ancora 5 anni, ma i tempi sono in riduzione e rimangono alti anche a causa del pesante arretrato (in qualche caso risalente agli anni '70). Più nello specifico – secondo lo “Studio dei tempi dei tribunali italiani in materia di procedure esecutive individuali” realizzato dall'associazione Tsei (Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane) – nel 2017 i tempi si sono ridotti di 40 giorni rispetto al 2016, portando la durata media dai 5,11 anni del 2016 a 5 anni. Nei tribunali più veloci però si scende sotto i due anni.

Nel 2017 sono state concluse oltre 64mila procedure, con un incremento dell'11,3% rispetto al 2016 e «per la prima volta, i fascicoli definiti hanno superato di circa 4mila unità quelli iscritti». Il tribunale più efficiente è quello di Trieste, con una durata media di 1,62 anni, seguito da Napoli Nord (1,69 anni) vistosa eccezione in un Sud “lumaca” e Ferrara (2,28 anni). Il tribunale con la procedura più lunga è quello di Locri (16,73 anni), seguito da Castrovillari (10,88 anni), Fermo (10,44 anni) e Cosenza (10,28).

I risultati del 2017 – secondo l'analisi dei dati presenti sul Portale servizi telematici del ministero della Giustizia su 140 Tribunali – evidenziano la mancanza di correlazione fra la dimensione del tribunale e la velocità dello stesso, mentre nel 2016 i tribunali più piccoli erano quelli meno veloci.

Il recupero dell'arretrato prosegue anche nel primo semestre 2018 con un saldo positivo di circa 3mila posizioni chiuse rispetto a quelle iscritte. In pratica, secondo lo Studio, il combinato disposto fra la nuova normativa sulle esecuzioni e l'intervento decisivo del Csm sta incidendo positivamente per la soluzione del problema.

Per Stefano Scopigli, presidente Tsei, «con le ultime modifiche legislative, stiamo assistendo a una significativa accelerazione dei tempi e a un miglioramento delle procedure che stanno avvicinando sempre di più il nostro Paese alle medie europee; lo dimostrano i dati del primo semestre di quest'anno, in base ai quali i tempi dei primi tre tribunali in classifica sono inferiori ai due anni».

Tuttavia l'assorbimento delle procedure incardinate prima del 2015 è il vero problema. Nel rapporto si citano due esempi per tutti: una procedura esecutiva iniziata nel 1970 che si chiude nel 2016 presso il Tribunale di Tempio Pausania ed una del 1975 che si chiude nel 2017 presso il Tribunale di Rossano Calabro. (...)

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

■ Ecco dove sono e quanto costano le case più esclusive del mondo

Edifici progettati per accontentare clienti esigenti, ma anche per stupire con le loro forme innovative, terrazze e serre da vivere, camini che dominano gli spazi living. Nel mondo delle case di lusso ogni disegno è studiato per avvicinarsi a un modello ideale che sposa sostenibilità ambientale e lusso.

I progetti più innovativi ed eleganti accomunano quattro città internazionali capaci di attirare i cosiddetti High net worth individual (persone con patrimoni molto elevati) alla ricerca di investimenti immobiliari e di uno stile di vita esclusivo. Dalle riqualificazioni di edifici vittoriani a Londra ai grattacieli di vetro di New York, dai complessi immersi nel verde di Singapore ai palazzi panoramici di Hong Kong: sono questi i mercati in cui i valori delle case di pregio sono saliti a dismisura negli ultimi anni. Ora tirano il fiato, creando anche occasioni di acquisto. A New York e Londra i valori stanno subendo una battuta d'arresto per via della domanda in discesa, e della troppa offerta, a Singapore e Hong Kong è il governo stesso che negli anni ha imposto misure per evitare una nuova bolla immobiliare.

Londra e la Brexit

La capitale inglese è sotto pressione. Le incognite di Brexit pesano sulle scelte di acquisto dei compratori esteri, per i quali si prospetta anche un inasprimento delle tasse (stamp duty). Il risultato è che oggi le case di lusso si vendono con fatica rispetto a tre anni fa. Ma sviluppatori e architetti sperimentano in una città che si riconverte dalla finanza all'hi-tech, perché qui a soppiantare i gruppi che hanno scelto Francoforte o Parigi ci sono oggi società come Facebook, Google, Skyscanner e così via.

A Kensington e Chelsea, quartieri sinonimo di residenze milionarie – spesso vuote –, i prezzi sono scesi del 14% negli ultimi 12 mesi. Kensington Palace Gardens, la via più cara, registra prezzi medi scesi da 35,6 milioni di sterline a 34,3 milioni. E le case nuove hanno raggiunto il record di stock di invenduto. Nelle aree di lusso, secondo Knight Frank, le vendite sono calate del 9% in 12 mesi. L'offerta è molto alta, nella fascia prime (prezzo minimo di 12mila euro al mq) negli ultimi quattro anni sono state realizzate oltre 18.500 case. Nei prossimi due anni - dicono da Scenari Immobiliari - arriveranno sul mercato 8.500 appartamenti di lusso. Si allungano anche i tempi di realizzazione degli edifici, sempre più complessi dal punto di vista tecnologico e infrastrutturale: da una durata media di due anni del cantiere si è passati a 3,5 anni nel 2018.

Tra i progetti la Canaletto tower a Islington, con prezzi da 18mila a 29mila euro al mq. Più caro è Clarges Mayfair condominio di 34 appartamenti da 22-35mila euro al mq.

Troppi torri a New York?

Nella Grande Mela il mercato del lusso si è raffreddato. La corsa a realizzare grattacieli sempre più alti e con penthouse panoramiche ha riempito Manhattan di torri in parte invendute. Nel secondo trimestre 2018, secondo Scenari Immobiliari, gli scambi sono scesi del 14% sul 2017. Non solo. Le case si vendono in tempi più lunghi, fino a 120 giorni in media. Anche i prezzi iniziano a ridimensionarsi rispetto ai valori stellari raggiunti post-crisi immobiliare. Gli sviluppatori sono costretti ad applicare sconti, una situazione ben diversa dalle aste al rialzo che si vedevano due o tre anni fa. Il prezzo medio è di circa 18mila euro al metro quadro (-3% rispetto all'anno scorso). Ci sono sviluppi di successo, soprattutto a Brooklyn. È il caso di Hudson Yard.

Singapore per pochi

La città-Stato asiatica è riuscita a diventare, con una strategia pluridecennale, un centro internazionale per business e studio. La forte domanda e la limitata offerta (per via dei confini della città) hanno innescato la corsa del mercato. I prezzi massimi superano in alcune aree i 22mila euro al metro. «Nei primi sei mesi dell'anno il segmento lusso è tornato vivace – dice Lee Nai Jia, head of research di Knight Frank Singapore –, guidato dagli acquisti dei residenti e non, questi ultimi non spaventati per l'inasprimento delle tasse per compratori esteri.

I prezzi del lusso sono così saliti del 7% da gennaio 2018». Nei primi sei mesi di quest'anno gli scambi sono saliti del 13,5%. Tra i nuovi sviluppi ci sono 120grange, torre con 56 appartamenti con grandi terrazze vivibili, e amber45 (dai 13.500 ai 17.400 euro al mq).

Hong Kong da record

È la città più cara per i prezzi massimi delle case di lusso, che arrivano qui a 38mila euro al metro. Nella città si vendono meno case (-9% a luglio per un totale di 6.093 unità) per effetto delle misure prese negli anni dal governo per calmierare i valori. Senza successo. I prezzi hanno continuato a crescere: +7% sull'isola di Hong Kong, +9% a Kowloon e +3,5% nei Nuovi Territori nei primi sei mesi 2018, +27% dal precedente picco di settembre 2015.

Nel complesso Mount Nicholson, nella ambita zona di The Peak, i prezzi partono da 35mila per arrivare ai 45mila euro al mq, le case più care in Asia al momento.

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24online", 15 ottobre 2018)

Immobili: locazione e affitti

■ **Affitto transitorio, l'esigenza temporanea va indicata in clausola**

Nell'epoca della flessibilità lavorativa, dei contratti a termine e degli stage, anche il mercato immobiliare ha dovuto adeguarsi alle nuove esigenze. Prendere casa in affitto e firmare un contratto di quattro anni, per esempio, può diventare vincolante sia per il locatore che per il conduttore. Proprio per soddisfare le esigenze "particolari" di chi mette a disposizione l'immobile e di chi ne usufruisce pagando un canone mensile, la legge 431/1998 ha introdotto i contratti di locazione a uso transitorio e per studenti universitari.

Gli accordi locali

Segno distintivo di questi contratti, disciplinati dall'articolo 5, commi 1 e 2 della legge 431/98, è che il canone di locazione, salvo casi particolari, non è liberamente determinabile dalle parti ma consegue all'applicazione di determinati parametri definiti in accordi locali sottoscritti dalle associazioni di proprietari e dai sindacati degli inquilini. Anche per la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore occorre fare riferimento all'allegato D al Dm 16 gennaio 2017 - se recepito negli accordi locali - pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 62 del 15 marzo 2017. Il canone di locazione e la tabella di ripartizione degli oneri accessori devono essere rigorosamente rispettati, per non incorrere nelle ipotesi di nullità previste dall'articolo 13 della legge 431/98.

Gli ambiti di applicazione del contratto a uso transitorio vanno incontro a esigenze diverse: dal proprietario che vuole affittare l'appartamento per un periodo limitato al conduttore che ha bisogno di affittare un alloggio per un breve lasso di tempo.

I parametri chiave

In tutti questi casi, deve essere garantito il requisito della transitorietà, nel rispetto di una serie di norme. La più importante è la durata massima della locazione, che non può superare i 18 mesi, senza possibilità di rinnovo. È poi necessario che le parti (o almeno una tra locatore e conduttore) dimostrino l'esigenza transitoria cioè il motivo che giustifica la sottoscrizione dell'accordo temporaneo, attraverso una dichiarazione documentata da allegare al contratto. L'articolo 2 del contratto di locazione "tipo", allegato B al Dm 16 gennaio 2017, prevede una specifica clausola in cui sia fatta menzione dell'esigenza transitoria.

Il rischio

Chi non rispetta gli obblighi rischia che il contratto venga trasformato d'ufficio in uno della durata di quattro anni rinnovabili per altrettanti. L'articolo 2, comma 6, del Dm 16 gennaio 2017 dispone infatti che «i contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo». Sul punto, il Tribunale di Milano (sentenza 9299/2017) ha osservato che, nel caso in cui non siano

specificate le ragioni della transitorietà, il contratto si trasforma in una locazione ordinaria con durata di 4+4 anni.

Nella sentenza il giudice ha puntualizzato che è indispensabile prevedere «una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore – da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto – i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata» da inviare prima del termine stabilito nel contratto.

(Silvio Rezzonico e Maria Chiara Voci, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 12 novembre 2018)

■ **Canone concordato nei centri con oltre 10mila abitanti**

L'applicazione dei contratti a uso transitorio è regolata dal Dm 16 gennaio 2017, che ha sostituito il precedente Dm 30 dicembre 2002 (che però continua ad applicarsi in tutti i Comuni in cui gli accordi locali non sono stati rinnovati per recepire il decreto precedente, come ad esempio Roma e Milano).

La contrattazione

La prima cosa da stabilire è se il canone è libero o vincolato. In precedenza ciò dipendeva dall'ubicazione degli immobili «ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia».

Adesso, invece, si tiene conto soltanto:

-del criterio demografico, e quindi sono soggetti a canone concordato gli immobili nei Comuni oltre i 10mila abitanti;

-della durata, nel senso che se questa è pari o inferiore a 30 giorni le parti possono determinare liberamente il canone.

Gli affitti brevi

Il Dm 16 gennaio 2017 prevede, per i contratti non assistiti dalle associazioni dei proprietari o dai sindacati degli inquilini, l'obbligo di "attestazione" da parte di almeno una di queste organizzazioni.

Altra novità riguarda invece la durata del contratto: quella massima è confermata in 18 mesi, ma è stato eliminato il limite minimo dei 30 giorni. Ciò significa che è possibile stipulare contratti transitori "brevi" (inferiori a 30 giorni) senza l'obbligo di registrazione. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori di questi contratti, anche se sottoscritti nei Comuni con popolazione superiore a 10mila abitanti, sono rimessi alle parti. Non è tutto: per le durate pari o inferiori ai 30 giorni non c'è l'obbligo di allegare la documentazione che motiva la scelta del contratto transitorio.

Per il proprietario, ad esempio, rientrano fra le possibili esigenze transitorie: il trasferimento temporaneo della sede di lavoro; il rientro dall'estero; l'attesa della concessione edilizia o dell'autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione, (compreso l'ampliamento dell'appartamento attiguo) o la demolizione dell'immobile. Per il conduttore i motivi che "giustificano" il contratto transitorio possono essere invece: il trasferimento momentaneo della sede di lavoro; un contratto di lavoro a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica; l'acquisto in cooperativa o presso privati di un immobile che si rende disponibile entro 18 mesi, fornendo in quest'ultimo caso le prove del compromesso regolarmente registrato.

I casi atipici

Il decreto ministeriale prevede inoltre che «nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili, gli accordi definiscono le

modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento». Vuol dire che è possibile stipulare un contratto di locazione transitorio anche al di fuori dei casi tipici previsti nel Dm 16 gennaio 2017 e negli accordi locali, ma in tal caso è necessario il “supporto” delle associazioni dei proprietari e dei sindacati degli inquilini.

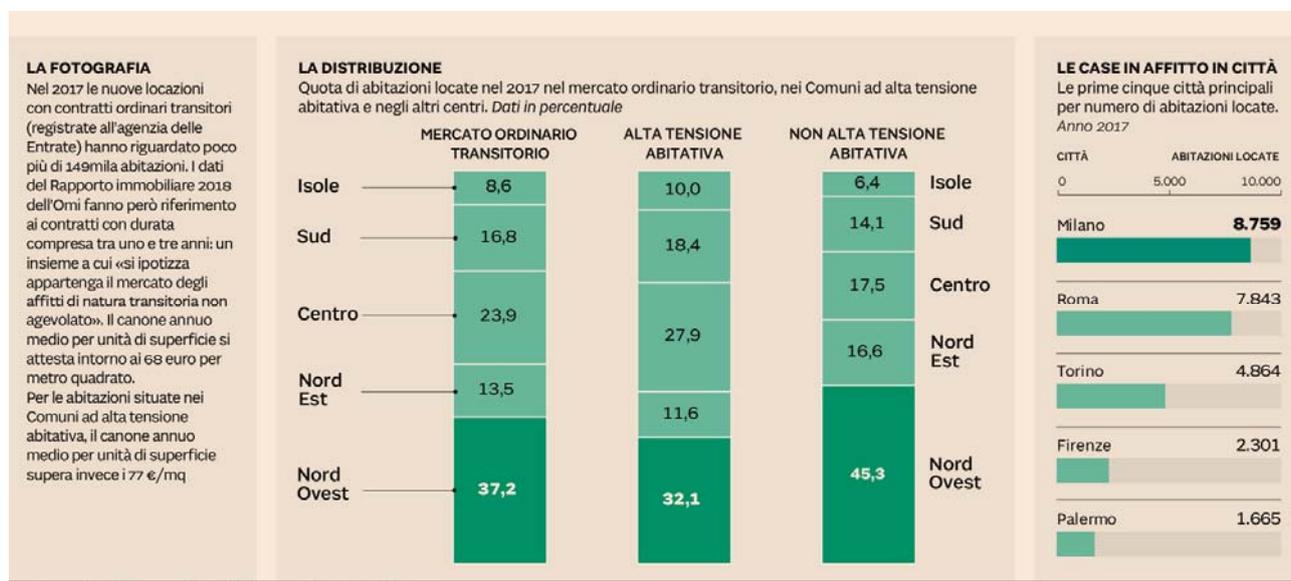
Per esempio, in caso di imminente matrimonio o convivenza, matrimonio dei figli, separazione propria e dei figli l'esigenza transitoria può essere giustificata. Così come qualora vi sia la volontà di destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale a uso del coniuge dei genitori, dei figli e dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della sottoscrizione del contratto e con il supporto delle associazioni. E lo stesso principio vale per il conduttore, che può avere bisogno, per un breve periodo, di abitare vicino a parenti bisognosi o spostarsi in un Comune diverso da quello di residenza per finalità di studio o ricerca.

La misura del canone

A meno che si tratti di contratti di durata pari o inferiore ai 30 giorni o di immobili siti nei Comuni con un numero di abitanti inferiore a 10mila, il canone del “transitorio” è il risultato di un calcolo eseguito in base ai parametri concordati tra le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini, risultanti dagli accordi locali. Il valore finale tiene conto di una serie di caratteristiche intrinseche dell'area in cui si trova l'immobile, ad esempio la presenza di infrastrutture (trasporti, negozi, verde pubblico), nonché dello stesso appartamento oggetto della locazione: lo stato manutentivo (uno stabile o un alloggio degradato valgono meno); eventuali pertinenze (box auto, cantina); spazi comuni (cortile, piscina, parco giochi); servizi tecnici (ascensore, prestazione energetica) e l'eventuale presenza di arredi.

La cessazione

Il contratto transitorio cessa automaticamente al termine dei 18 mesi, ma le parti possono decidere di sciogliere consensualmente il vincolo prima della scadenza naturale. Il recesso unilaterale è precluso al locatore, mentre l'inquilino può esercitarlo solo in presenza di “gravi motivi” e previo avviso da inviare tre mesi prima con lettera raccomandata al proprietario.



(Marco Panzarella, Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde – La guida rapida”, 12 novembre 2018)

■ **Gli universitari fuori sede non possono subaffittare**

Esistono anche altre tipologie di contratti ideate ad hoc per venire incontro alle esigenze dei conduttori. Ad esempio, i contratti a uso foresteria, stipulati con un soggetto (di solito una società) che necessita di locazioni a tempo predeterminato per ospitare propri collaboratori, dipendenti o clienti in occasione delle trasferte: canone, durata e clausole sono rimesse alla volontà delle parti, perché il contratto è disciplinato dalle norme del Codice civile (articoli 1571 e seguenti).

I modelli per i fuori sede

Più particolare – e più d’interesse – la disciplina dei contratti di locazione abitativa “transitoria” espressamente riservati agli studenti iscritti a un corso di laurea o di formazione post laurea (specializzazioni, master, dottorati). I cosiddetti “fuori sede”, cioè residenti in una città diversa da quella in cui è ubicato l’ateneo.

Il modello contrattuale è vincolato, e si deve dunque fare riferimento al contratto di locazione “tipo” dell’allegato C al decreto ministeriale 16 gennaio 2017. Anche per gli studenti universitari (relativamente ai contratti non assistiti) è necessaria l’attestazione delle associazioni di categoria.

La condizione essenziale per la stipula dell’accordo è che l’immobile locato si trovi nel Comune in cui ha sede l’università o in una città limitrofa, e che l’inquilino sia uno studente universitario (o equiparato). Se si verifica tale presupposto, il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente (o dai suoi genitori), da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

La durata e il rinnovo

Rispetto al transitorio “classico” il contratto per studenti universitari prevede una durata maggiore, compresa tra sei mesi e tre anni, e si rinnova automaticamente per pari periodo alla prima scadenza, a meno che il conduttore non comunichi disdetta al locatore almeno un mese e non oltre tre mesi prima del termine. La legge consente al proprietario di poter affittare anche una sola porzione dell’appartamento, in molti casi suddiviso in stanze indipendenti singole o doppie, e quindi sottoscrivere più contratti per l’uso dello stesso alloggio.

Nel caso in cui gli studenti siano più di uno, ciascuno di essi può esercitare il diritto di recesso, senza che debbano sussistere i gravi motivi che invece legittimano il recesso del conduttore “unico”.

I vincoli del canone

Per quanto riguarda il canone di locazione, l’articolo 5 della legge 431/1998 stabilisce che «è facoltà dei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d’intesa con Comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione (...) di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari».

Oltre alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, agli accordi partecipano anche le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché le cooperative e gli enti non lucrativi che operano nel settore. L’articolo 3 del decreto ministeriale 16 gennaio 2017 precisa inoltre che «...l’accordo locale potrà individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale». Il contratto-tipo può naturalmente tener conto della presenza di mobili e di eventuali modalità di rilascio.

La registrazione e le clausole

Trattandosi di un accordo di durata superiore a 30 giorni, è obbligatoria la registrazione all’agenzia delle Entrate, con la tassa di registro che va ripartita equamente tra locatore e conduttore. All’interno del contratto, oltre alla compilazione degli spazi con le informazioni di base (dati del locatore e del conduttore, indirizzo dell’immobile, eccetera), è necessario specificare il corso di studi e l’università al quale è iscritto lo studente.

Il contratto, inoltre, può prevedere (anche se non è obbligatorio) un deposito cauzionale che il proprietario restituirà al termine della locazione. Di norma, salvo che le parti non decidano

diversamente, è vietata la sublocazione, mentre è possibile ospitare altre persone (genitori, amici) a titolo gratuito per brevi periodi di tempo.

LE NORME

Legge 431/1998

La «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», pubblicata in Gazzetta ufficiale il 15 dicembre 1998, all'articolo 5 introduce i contratti di locazione di natura transitoria e all'articolo 13 ne stabilisce le condizioni di nullità.

Dm 30 dicembre 2002

Il decreto interministeriale Infrastrutture ed Economia, all'articolo 2, definisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi locali per la stipula dei contratti transitori. Stabilisce, tra l'altro, l'obbligo di una clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore (articolo 4).

Dm 16 gennaio 2017

Il decreto aggiorna il precedente Dm 30 dicembre 2002 (vedi sopra) e, all'articolo 2, dà disposizioni in merito ai criteri per definire i canoni e la durata dei contratti di locazione di natura transitoria. Tra le altre cose stabilisce l'obbligo di attestazione delle organizzazioni di proprietari e inquilini (comma 8). L'allegato B al decreto rappresenta il modello da utilizzare per stipulare il contratto.

Risoluzione 31/E/2018

L'agenzia delle Entrate con la risoluzione del 20 aprile 2018 conferma che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione dell'accordo territoriale le parti hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione (nel caso di contratto non assistito) ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali.

Legge 392/1978

La legge costituisce la base dell'impianto normativo in materia di affitti. Sono tuttora in vigore le disposizioni che riguardano: il divieto di sublocazione; il recesso del conduttore; la successione nel contratto; il deposito cauzionale e la partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini. È stata implementata dalla legge 431/1998.

IL GLOSSARIO

Canone concordato

Frutto di accordi territoriali tra associazioni dei proprietari e sindacati degli inquilini, è un canone calmierato, di solito inferiore a quello di mercato. Garantisce una convenienza economica all'inquilino (che paga meno) e delle agevolazioni fiscali al proprietario dell'alloggio (che può beneficiare di sconti sulle tasse).

Oneri accessori

L'insieme dei costi che si aggiungono a una spesa principale (il canone d'affitto): le spese di condominio e quelle relative alla manutenzione interna dell'appartamento. La tabella "Allegato D" prevista dal Dm 16 gennaio 2017 indica come ripartire i costi tra locatore e conduttore. Solo un accordo scritto tra le parti può sostituire quanto stabilito nella tabella.

Cedolare secca

Regime di tassazione facoltativo che consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Chi sceglie la cedolare secca non è tenuto a pagare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ma rinuncia alla possibilità di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione.

Uso foresteria

I contratti di locazione a uso foresteria possono essere sottoscritti soltanto dalle società di capitali che affittano un immobile per destinarlo ai dipendenti o a eventuali collaboratori. Sia la durata che l'importo del canone di questi contratti sono decisi liberamente dalle parti. Il proprietario dell'immobile non può fruire della cedolare secca.

Comodato d'uso

Tale contratto presuppone che il comodante (proprietario di un appartamento) consegni in forma gratuita l'immobile a un altro soggetto (il comodatario) per un determinato periodo di tempo. Scaduto il periodo di comodato, l'appartamento torna al legittimo proprietario. L'accordo è previsto dall'articolo 1803 del Codice civile e può essere sia verbale che scritto. Solo in quest'ultimo caso, se la durata supera i 30 giorni, è necessaria la registrazione all'Agenzia delle Entrate.

(Marco Panzarella, Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde – La guida rapida", 12 novembre 2018)

Immobili e condominio

■ **Si alle rinnovabili sul tetto con almeno 500 millesimi**

I condòmini, a maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno 500/1000, possono deliberare di realizzare - come condominio- impianti per la produzione di energia da fonti solari o comunque rinnovabili su lastrico solare, tetti, facciate, coperture di box. Il proprietario di una villetta o di un capannone può decidere di realizzare l'impianto su parti idonee del proprio edificio.

In alternativa possono consentire di realizzare tali interventi a imprese specializzate, concedendo un diritto reale o personale di godimento, ricevendone un corrispettivo, annuale o mensile; all'impresa rimangono i ritorni economici derivanti da produzione e vendita di energia elettrica.

Si può costituire in capo all'impresa un diritto reale di superficie per un periodo di 20-25 anni, vita utile dell'impianto. L'atto costitutivo del diritto di superficie deve avere forma scritta ed essere titolo idoneo alla trascrizione nella Conservatoria dei Registri Immobiliari. Oppure si può ricorrere ad un contratto di locazione per egual periodo, per la cui stipula è richiesta la forma scritta e sussiste sempre l'onere della trascrizione in Conservatoria, per renderlo opponibile a terzi.

È opportuno prevedere in capo all'impresa: oneri di costruzione e gestione dell'impianto; totale responsabilità per i lavori di realizzazione; assunzione di adempimenti progettuali ed urbanistici, con esenzione da ogni responsabilità del condominio o del proprietario dell'edificio, che dovrà essere informato prima dei progetti; obblighi di coperture assicurative per eventuali danni arrecati durante i lavori o la gestione dell'impianto. E ancora: oneri di rimozione e smaltimento dell'impianto a carico dell'impresa quando sarà giunto a fine ciclo di vita tecnica. Meglio ottenere una fideiussione a copertura delle spese, per il caso che l'impresa possa fallire o rimanere inadempiente ai suoi obblighi.

Sono importanti clausole precise sul pagamento dei corrispettivi periodici. Il condominio deve anche valutare che gli impianti non arrechino pregiudizio a stabilità, sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

(Pier Paolo Bosso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 7 novembre 2018)

■ **Caloriferi chiusi, si paga solo il «fisso»**

È iniziata in quasi tutta Italia la stagione del riscaldamento e come ogni anno si ripropone la questione: come vanno ripartite le spese nel caso in cui un condomino, che non utilizza l'immobile, abbia sigillato i suoi termosifoni in modo da non erogare più calore e chieda l'esonero dal pagamento?

In realtà la mancata erogazione del riscaldamento in un'unità immobiliare comporta di regola un aumento dei consumi nelle altre unità confinanti. Proprio per questo motivo - come del resto si stabilisce nell'attuale ultimo comma dell'articolo 1118 del Codice civile, la richiesta di esonero, totale o parziale, dalle spese di consumo è realmente giustificata soltanto nel caso in

cui l'interessato sia in grado di dimostrare che i consumi delle altre unità confinanti non subiscono alcun aumento di consumi; missione di fatto quasi impossibile.

Ora però che è diventato operativo l'obbligo di installazione dei contabilizzatori negli edifici il problema dell'esonero viene risolto in modo automatico dall'articolo 9, comma 5 del Dlgs 102/2014, considerato norma imperativa ed inderogabile, secondo cui il costo di consumo del calore deve essere suddiviso in base alla norma tecnica Uni 10200 (si veda anche sopra), la quale prevede un consumo volontario, dipendente dall'uso (che è quello registrato e che quindi non può neppure sussistere quando i termosifoni sono stati sigillati) e un consumo involontario, costituito soprattutto dai consumi fissi, che viene quantificato, a seconda delle caratteristiche di ciascun appartamento; in concreto, chi ha sigillato i termosifoni non ha modo di pagare alcun consumo volontario e paga solo le altre spese.

Attenzione, però: quando la contabilizzazione cessa di essere obbligatoria nel caso in cui una relazione tecnica attesti che non è efficiente in termini di costi e proporzionata rispetto al risparmio energetico potenziale, trova allora applicazione la regola tradizionale secondo cui, in mancanza di una apposita previsione contenuta in un regolamento condominiale di tipo contrattuale, non sussiste alcun diritto del condomino che sigilla i termosifoni ad essere esonerato, in tutto o per una quota, dalle spese di riscaldamento.

(Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 23 ottobre 2018)

■ **Il pianerottolo può essere reso più «bello»?**

«È possibile collocare piante ornamentali, zerbini, tappeti ecc., purché non limitino o rendano comunque pericoloso per il loro ingombro, l'accesso alle scale» (Cass., 6 maggio 1988, n. 3376). È usuale che i proprietari di unità immobiliari ubicate in condominio abbelliscano i pianerottoli prospicienti i propri alloggi con quadri, piante e fiori o, comunque, con altri oggetti ornamentali. La finalità è rendere esteticamente più gradevoli gli spazi di passaggio che, altrimenti, resterebbero spogli. L'assemblea può deliberare di decorare con quadri, specchi o piante gli atri d'ingresso. Lo scopo di queste decisioni è lo stesso dei singoli condomini. In entrambi i casi, si tratta del normale uso della cosa comune. In questo contesto è utile domandarsi: quando sono lecite queste forme di utilizzazione?

Occorre fare riferimento all'art. 1102 c.c. in tema di uso delle cose comuni da parte dei singoli condomini. Il testo della norma è il seguente: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa".

L'uso del singolo, salvo specifici divieti contenuti nel regolamento condominiale, soggiace solamente a due limiti

- a) che l'uso della parte comune non limiti il pari diritto degli altri comproprietari;
- b) che l'uso della parte comune non muti la destinazione della stessa.

La Cassazione ha affermato che "il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine" (Cass. 16 giugno 2005 n. 12873).

E' lecita l'iniziativa del condominio che, al fine di abbellire l'ingresso della propria abitazione, decida di apporre sul pianerottolo piante, fiori o altri oggetti ornamentali. Simili opere non

comportano la modificazione della destinazione d'uso di quella parte comune il cui scopo è l'acconsentire l'accesso alle unità immobiliari di proprietà esclusiva e di dare luce ed aria, ove vi siano le finestre. In sostanza, il limite deve essere identificato nel numero delle piante o delle cose: gli ornamenti, infatti, non possono escludere altri usi ai condomini o comunque togliere luce ed aria a quegli spazi.

Non è innovazione la deliberazione con cui si decide di abbellire l'atrio o altre parti comuni. Trattandosi d'intervento finalizzato al miglior godimento d'un bene comune, queste decisioni prese sia in prima, sia in seconda convocazione sono quelle indicate, rispettivamente, dal secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.

La decisione assembleare così assunta può essere impugnata per due soli motivi:

a) se adottata con maggioranze inferiori a quelle richieste dalla legge;

b) se quel certo uso leda il diritto individuale dei singoli condomini sui beni comuni.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 22 ottobre 2018)

Immobili e fisco

■ Cedolare secca sui negozi a maglie strette

È una versione minimal, quella della cedolare secca sui negozi inserita nel disegno di legge di Bilancio. Rispetto alle ipotesi della vigilia, il testo ora atteso all'esame del Parlamento stringe parecchio il campo della tassa piatta al 21% sui redditi delle locazioni commerciali effettuate da persone fisiche. In pratica, saranno ammessi solo i contratti:

-riguardanti negozi in categoria catastale C/1 di superficie fino a 600 metri quadrati;
-che includono le pertinenze affittate insieme al negozio;

-stipulati nel 2019;

-tra soggetti che il 15 ottobre scorso non avevano già in essere un contratto per lo stesso immobile, poi interrotto in anticipo.

Il disegno di legge esclude i contratti in corso: circa 800mila negozi locati da privati su un totale di 1,9 milioni. Quanto ai nuovi rapporti, secondo l'Omi delle Entrate, ogni anno ne vengono registrati 369mila per tutti gli immobili non residenziali. Il dato è stabile nel tempo e dipende, di fatto, dal turnover. In particolare, la relazione tecnica al Ddl di Bilancio afferma che i canoni riconducibili a nuovi affitti di negozi sono pari a 1,1 miliardi di euro all'anno e che l'88% dei proprietari troverà conveniente la cedolare secca, con un costo di 163,4 milioni all'anno per l'Erario.

Il punto è che il Ddl al momento limita la flat tax ai soli contratti stipulati nel 2019, senza prevedere – cioè – un'aliquota a regime. «Il minor gettito stimato non considera che ci possano essere nuovi contratti che non verrebbero stipulati senza questa misura», commenta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. «Prevedere che i nuovi contratti compenseranno questo teorico minor gettito è abbastanza scontato – prosegue – e per questo si potrebbe fare uno sforzo in più ed estendere subito la cedolare oltre il 2019 e a tutte le tipologie di immobili o, quanto meno, ai laboratori accatastati in categoria C/3, che spesso sono affacciati su strada e hanno le stesse caratteristiche dei negozi».

Guardando le statistiche catastali, il requisito della superficie sembra invece uno dei meno severi. In quasi tutte le regioni, la media è sotto i 100 metri quadrati; in Liguria si ferma addirittura a 56,3 e nei capoluoghi – dove c'è più mercato – tende a essere più bassa che nel

resto del territorio. Inoltre, anche se il disegno di legge non è chiarissimo, si deduce che la superficie va riferita solo al negozio, senza conteggiare eventuali pertinenze collegate.

Un aspetto delicato è il richiamo alla norma sulla cedolare abitativa, contenuto nel Ddl di Bilancio: potrebbe bloccare l'aggiornamento del canone, che è una variabile pesante, su rapporti che durano dai 12 anni in su, considerata anche l'incidenza dell'indennità di avviamento commerciale.

La clausola "antielusiva" punta a evitare che le parti si mettano d'accordo per chiudere e riaprire i contratti già in corso al 15 ottobre, così da sfruttare la cedolare sul nuovo accordo. Comunque, considerando i vincoli per la disdetta imposti al locatore, la stragrande maggioranza dei contratti su cui si applicherà la flat tax riguarderà negozi sfitti, rapporti risolti per morosità o casi in cui è l'inquilino ad aver lasciato i locali. Anzi, c'è chi chiede da tempo «una maggior flessibilità delle regole contrattuali, in termini di durata, rinnovi e canoni, anche con l'assistenza delle associazioni di categoria», come sottolinea Ladislao Kowalski, coordinatore del Centro studi giuridici dell'Uppi.

Per capire quanto la tassa piatta aiuterà a rimettere in circolo locali oggi inutilizzati, bisognerà valutare caso per caso. Vediamo l'esempio di un negozio in zona semicentrale a Milano, con un canone di mercato di 12.705 euro all'anno. Oggi le imposte sul possesso (Imu e Tasi), insieme alla tassazione ordinaria, erodono più di metà del canone per i tre maggiori scaglioni Irpef, senza considerare gli altri oneri (condominio, morosità, avviamento, eccetera). Con la cedolare, il risparmio d'imposta andrebbe da 384 a 2.956 euro e potrebbe consentire di ridurre il canone.

(Cristiano Dell'Oste e Dario Aquaro, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 5 novembre 2018)

■ **Aliquota al 10% per le case subaffittate a studenti**

Si alla cedolare per i proprietari che affittano alle cooperative edilizie case da sublocare agli studenti universitari, senza bisogno che le abitazioni siano messe a disposizione dei Comuni. Il chiarimento arriva dalle Entrate con la consulenza giuridica 956-40/2018, in risposta a un quesito di Confedilizia.

L'associazione dei proprietari aveva chiesto lumi su una delle disposizioni più oscure, il comma 6-bis della norma sulla "tassa piatta" (l'articolo 3 del Dlgs 23/2011). La norma - aggiunta dal decreto casa del 2014, il Dl 47 - permette di applicare la cedolare anche quando l'inquilino è una cooperativa edilizia o un ente senza scopo di lucro, purché le case siano «sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni». Un doppio requisito quasi impossibile da verificare nella prassi. Da qui la soluzione prospettata da Confedilizia, che ha evidenziato come «il contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo stipulato con una cooperativa edilizia (...) per essere l'immobile in questione sublocato a studenti universitari configuri di per sé una fattispecie autonoma rispetto a quella in cui la cooperativa dia l'immobile a disposizione dei Comuni».

Di fatto, l'associazione propone di intendere la frase «e date a disposizione dei Comuni» come una disgiuntiva. Soluzione accolta dalle Entrate, sulla base di un'interpretazione logico-sistematica. Quindi, le abitazioni locate a cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro possono essere, in alternativa:

-sublocate a studenti universitari;

-messe a disposizione dei Comuni.

In entrambi i casi si può optare per la cedolare secca. Le Entrate, però, affermano che il proprietario deve disporre del contratto di sublocazione a favore dello studente già quando registra la locazione alla cooperativa, se vuole «beneficiare dell'esenzione dall'imposta di registro e di bollo».

Affermazione davvero poco chiara e di difficile applicazione (oltretutto non si tratta di esenzione, ma di sostituzione d'imposta). Chiaramente, la cooperativa non può sublocare un immobile che non ha ancora preso in affitto. Secondo l'Agenzia, perciò, il proprietario dovrebbe registrare il contratto solo dopo che la cooperativa gli ha dato copia della sublocazione (eventualmente con ravvedimento operoso se passano più di 30 giorni dalla stipula della locazione principale); oppure, in alternativa, potrebbe registrarlo subito, ma pagando registro e bollo. In un caso e nell'altro, inoltre, non è chiaro come andrebbe gestita l'opzione per la cedolare nel modello Rli.

(Cristiano Dell'Oste e Dario Aquaro, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 5 novembre 2018)

■ **Per la cessione dell'ecobonus essere parenti non basta**

Nei casi di cessione di crediti per il risparmio energetico qualificato o per i lavori antisismici, effettuati da contribuenti non incapienti, i cessionari possono essere i fornitori dei lavori o «altri soggetti privati», ma questi ultimi devono per forza essere «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione» e questo requisito non può «ravvisarsi nel mero rapporto di parentela» tra il soggetto che ha sostenuto le spese e il cessionario.

Il chiarimento è contenuto nella risposta delle Entrate del 31 ottobre 2018, n. 56, che ha trattato il caso di un contribuente che voleva cedere a titolo gratuito (con una donazione) il credito d'imposta al figlio, il quale però non era collegato al rapporto che aveva dato origine alla detrazione del padre, in quanto non era né comproprietario delle singole unità immobiliari ristrutturate (requisito che avrebbe consentito la cessione del bonus per i lavori sui singoli appartamenti), né proprietario (o comproprietario) di altre unità dello stesso edificio (requisito che avrebbe consentito la cessione del credito per i lavori energetici sulle parti comuni).

Questo collegamento con la detrazione originaria non si verifica neanche nel caso in cui, dopo il pagamento, avvenga la donazione al cessionario (nel caso trattato, tra padre e figlio) della nuda proprietà degli immobili riqualificati.

In questi casi, quindi, si consiglia di continuare ad utilizzare, se possibile, il metodo del “familiare convivente”, facendo fare direttamente a quest'ultimo il bonifico parlante, senza tentare la strada della cessione postuma del credito.

Un'alternativa è contenuta nell'articolo 9-bis, comma 2, del decreto interministeriale 19 febbraio 2007, secondo il quale in caso di cessione o donazione dell'immobile, le relative detrazioni, non utilizzate in tutto o in parte dal cedente, spettano automaticamente (quindi, senza alcun atto di cessione), all'acquirente o donante persona fisica (salvo diverso accordo delle parti). La risposta delle Entrate n. 56 ha confermato, poi, che la normativa relativa alle tre possibili cessioni dei crediti generati dai lavori in casa (risparmio energetico qualificato, misure antisismiche o incapienti) non contiene alcuna “prescrizione” circa le modalità e la forma con cui predisporre l'accordo o il contratto di cessione dei crediti stessi.

Una volta sottoscritto l'eventuale accordo o contratto di cessione del credito, comunque, questo trasferimento deve essere comunicato all'agenzia delle Entrate.

In particolare, per le cessioni dei crediti per i lavori sulle parti comuni condominiali, la comunicazione deve essere inviata dall'amministratore di condominio entro il 28 febbraio dell'anno successivo (per il 2017, entro il 9 marzo 2018), mentre per le nuove cessioni introdotte dal 2018, la circolare 18 maggio 2018, 11/E, ha confermato che dovrà essere emanato un nuovo provvedimento delle Entrate con le relative “modalità operative” (si presume con l'introduzione di un'apposita comunicazione alle Entrate della cessione del credito, che dovrebbe essere effettuata dal cedente).

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 1 novembre 2018)

■ **Bonus casa, proroga di un anno. Resta il labirinto dei pagamenti**

Proroga secca di un anno per ecobonus, bonus ristrutturazioni, bonus mobili e bonus verde. Senza nessuna riduzione degli sconti in vigore: non ci sarà, insomma, alcun taglio orizzontale dal 65% al 50% per l'intero blocco dell'efficientamento energetico, come ipotizzato nei giorni scorsi.

Sono indicazioni positive per chi sta programmando lavori in casa nel corso del 2019 quelle che arrivano dalle prime bozze del disegno di legge di Bilancio. Anche se - va segnalato - non saranno risolti i problemi applicativi che restano fermi ormai da mesi, come quello del disallineamento dei sistemi di pagamento per i diversi sconti o come il mancato aggancio del bonus mobili a sconti diversi da quello dedicato alle ristrutturazioni (...).

Il primo rinvio del disegno di legge di bilancio riguarda il bonus ristrutturazioni: guadagna un altro anno di vita, fino al 31 dicembre 2019, e mantiene il tetto attuale di 96mila euro di spesa, senza alcuna modifica di perimetro. Allo stesso modo, ci sarà un altro anno anche per l'ecobonus. E, rispetto alle interpretazioni date dopo la lettura del Documento programmatico di bilancio, viene confermato l'assetto attualmente in vigore.

Che - va ricordato - prevede un doppio binario, con alcuni interventi al 65% (riqualificazioni globali, scaldacqua a pompa di calore, coibentazioni, micro-cogeneratori, pannelli solari, domotica, caldaie a condensazione in classe A con sistemi di termoregolazione evoluti) e altri al 50% (caldaie a condensazione in classe A senza termoregolazione evoluta, tende solari, finestre, generatori a biomasse). Non ci saranno modifiche di categoria e, quindi, alcune operazioni continueranno ad essere premiate.

Resta in vita anche il bonus mobili, con uno scivolamento in avanti di tutte le date attualmente previste dalla legge. Quindi, chi effettua lavori di ristrutturazione a partire dal primo gennaio del 2018, incassando il relativo bonus del 50%, potrà vedersi riconoscere anche un'ulteriore detrazione del 50%, «per le ulteriori spese documentate sostenute nell'anno 2019 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+» e per i forni in classe A. Un assetto che va nella direzione indicata dal presidente di Federlegno Arredo, Emanuele Orsini che, numeri alla mano, sottolinea «la tenuta dell'incentivo, che è in costante crescita». Dall'analisi delle dichiarazioni dei redditi 2018, infatti, - prosegue Orsini - «gli acquisti di mobili effettuati con il ricorso al bonus nel 2017 si sono consolidati attorno a 1,7 miliardi di euro, segno che la misura serve e aiuta il consumatore nelle sue scelte».

Chiude il cerchio degli interventi del disegno di legge di Bilancio il bonus giardini, lo sconto del 36% con tetto a 5mila euro dedicato al verde. Inaugurato lo scorso anno, sarà a disposizione dei contribuenti anche nel 2019. Da sottolineare, infine, che non vengono toccati tutti i bonus per i quali era previsto un rinvio pluriennale, come il sismabonus e lo sconto dedicato alle parti comuni condominiali. Andranno avanti, come già era previsto, fino al 2021. In attesa delle probabili integrazioni in arrivo con i lavori parlamentari

(Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 25 ottobre 2018)

■ **Ecobonus, la nuova guida delle Entrate**

L'Agenzia delle entrate ha predisposto la versione aggiornata della guida "Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico".

(...)

Le novità 2018 sono numerose:

1) per alcuni interventi, la legge di bilancio 2018 ha ridotto dal 65 al 50% la detrazione spettante;

2) aumentano le detrazioni del 70 e del 75% per gli interventi sulle parti comuni realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico;

3) sono state previste nuove tipologie di lavori per i quali nel 2018 si può richiedere la detrazione del 65%;

4) possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante anche per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulle singole unità immobiliari e non solo per quelli sulle parti comuni di edifici condominiali;

5) La nuova procedura e le modalità di esecuzione dei controlli a campione eseguibili dall'Enea sono state definite dal decreto 11 maggio 2018

Va poi ricordato che si è ancora in attesa della pubblicazione del decreto che stabilirà i requisiti tecnici che dovranno soddisfare gli interventi ammessi ai benefici e i massimali di costo specifici per ogni categoria di intervento, la guida recepisce le nuove regole sui controlli, recentemente stabiliti dal ministero dello Sviluppo economico, e tutte le novità sulle detrazioni per la riqualificazione energetica degli edifici, in vigore dal 2018.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 22 ottobre 2018)

Professione

■ **Rivoluzione big data per l'immobiliare**

Il servizio vincente per il real estate? Oggi è l'analisi dei big data, principale catalizzatore di investimenti e traino per la creazione di nuove posizioni lavorative. Dall'americana HouseCanary all'inglese Hometrack, all'estero ci sono realtà che valgono già milioni. Analizzano una mole enorme e complessa di dati e la mettono a disposizione di vari soggetti tra cui banche, fondi, sviluppatori e gestori di patrimonio.

«Gli scopi sono molteplici. Il più immediato è anticipare le dinamiche di mercato e fotografare con la massima precisione il giusto valore di ogni immobile o progetto. Ma l'elaborazione delle variabili, e più in generale l'adozione della tecnologia, intervengono ormai a molti livelli. Dalla gestione in remoto della manutenzione fino all'adozione di criteri innovativi per il calcolo delle locazioni nei centri commerciali», suggerisce Maurizio Nitrati, partner Head of real estate di Kpmg Italy.

Il mercato è in fermento anche in Italia. Crif Res, ad esempio, fornisce alle banche, tra cui Unicredit, un sistema di valutazione degli immobili basato sull'Avm (Automated valuation model) che permette di confermare o correggere, in maniera attendibile e veloce, il valore iniziale di un portafoglio di perizie immobiliari. Prelios ha da poco lanciato Premium, una sofisticata piattaforma di analisi del rischio che promette di identificare le possibili perdite future sui mutui garantiti da immobili. Se tradizionalmente per stimare il valore futuro di un immobile ci si concentrava su due grandi categorie di dati, le serie storiche dei prezzi e delle compravendite, con i big data si passa all'incrocio di addirittura 300 variabili che riguardano il contesto economico, sociale e demografico in cui il fabbricato è inserito: situazione del decoro urbano, apertura o chiusura delle attività commerciali, maggior presenza di famiglie o single, appeal dei tagli piccoli rispetto ai grandi e così via. «Grazie alla profondità dei modelli previsionali, il sistema restituisce, immobile per immobile, il più probabile valore futuro, anche ai fini della compliance con gli IFRS 9 di recente introduzione», commenta Luke Brucato, head of business development di Prelios Valuations.

Il settore fa gola a molti, a partire dai grandi portali di annunci che per loro natura contengono una miniera di dati preziosi, rielaborati sia a uso interno sia come servizio da vendere a soggetti esterni. Il gruppo Immobiliare.it sta investendo nello sviluppo della sua area tecnologica (Immobiliare Labs) che nel corso del 2019 prevede l'inserimento di 40 nuovi profili,

soprattutto a livello di sviluppatori. La tecnologia sta cambiando anche il modo di fare compravendita residenziale. Nel mondo anglosassone, che di solito anticipa le tendenze, si sono imposti siti di compravendite tra privati detti privi di intermediazione, o comunque servizi in cui l'agente rinuncia alla tradizionale commissione in percentuale sul prezzo di vendita, sostituita da una fee fissa, più economica per l'utente finale. Il sito inglese Purpelbricks dichiara una media per transazione di circa 1.250 euro. Proprio gli agenti, più di altri, sono chiamati a muoversi per cercare di sfruttare a proprio vantaggio la tecnologia.

L'associazione di categoria Fiaip, da gennaio renderà attiva la piattaforma informatica UnaFiaip (facoltativa per gli iscritti, ma obbligatoria per chi aderisce al portale della federazione Cercacasa.it) basata sull'elaborazione dei big data. «Ciascuno di noi raccoglie e custodisce migliaia di dati. In primis le caratteristiche degli immobili, ma conosciamo la situazione dei quartieri e delle singole vie, sappiamo quali condomini hanno problemi di insolvenze o necessitano di lavori straordinari, registriamo le preferenze dei potenziali acquirenti e annotiamo le zone in cui è imprescindibile il posto auto. Questa mole di informazioni, messa in comune tra gli aderenti e rielaborata, permetterà la definizione puntuale del giusto prezzo, che ormai non può limitarsi alla quotazione media al mq, ma consentirà di offrire un servizio di qualità elevata», **spiega il presidente Fiaip, Gian Battista Baccarini**. Solo dopo la raccolta di tutti i documenti necessari alla vendita il software premetterà di procedere con la pubblicazione dell'annuncio. «Questo comporterà l'introduzione di un nuovo modo di lavorare, inizialmente più faticoso ma più preciso, che bisognerà far digerire sia agli agenti sia ai venditori – ammette Baccarini –. Ma è l'unica strada che abbiamo per tenere uno standard elevato e far comprendere al mercato la necessità degli agenti per il corretto svolgimento di una compravendita».

(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da "Casa24online", 12 novembre 2018)

■ **Con il «cambio-software» cresce il business dell'agenzia immobiliare**

Le performance e il successo di un'agenzia immobiliare passano anche da un buon software gestionale, a cui è necessario dedicare un piccolo investimento ogni anno. Un principio non scontato, visto che l'apertura decisa verso le nuove tecnologie è un tasto dolente, non solo del mercato immobiliare.

«Tutti abbiamo abbandonato la carta come strumento di lavoro. Ma dai nostri incontri sul territorio verificiamo che tanti agenti sono refrattari all'uso di strumenti nuovi, tra cui i gestionali che integrano le funzioni necessarie per essere competitivi», testimonia **Giuseppe Corapi, agente, delegato per l'informatica di Fiaip Lombardia**.

Dal Demanio una app per stimare il valore degli immobili pubblici

Quali funzioni? Una delle più importanti, la molla che ha spinto molti a scegliere uno dei tanti software presenti sul mercato, è l'invio e la pubblicazione in simultanea degli annunci sui principali portali internet. Altro elemento fondamentale riguarda l'archivio e l'incrocio dei dati. «Un buon programma funziona da portafoglio degli immobili e dei clienti, sia acquirenti sia venditori, sia per affitto sia per compravendita. Ma soprattutto permette l'incrocio dei dati: quando inserisco le caratteristiche di un certo immobile, mi permette in automatico di inviare mail multiple ai clienti che stanno cercando una casa con quei parametri», aggiunge **Corapi**. E queste sono solo funzioni base.

Si va dalla raccolta di dati per la condivisione in eventuali MIs di cui si fa parte, all'accesso multiutente a secondo del ruolo (proprietario, agente, segreteria) fino ai servizi interattivi come le planimetrie 3D e la creazione di virtual tour. Programmi ne esistono a decine e con costi variabili a seconda delle funzioni, del tipo e del numero di accessi. «Ce ne sono anche di open source, che si possono scaricare e utilizzare gratuitamente. Ma sono ideali per iniziare – dice Corapi –. Per un uso professionale consigliereerei di mettere in conto un investimento di almeno 3-400 euro l'anno, considerando che il fornitore del software deve garantire anche qualche ora di formazione, almeno in fase di avvio». Per fare qualche nome: Agesta Net (Gestifiaip nella versione sviluppata per l'associazione di categoria), Gestionalere, Miogest, Gestim, Getrix, Gestionale Immobiliare, Area, Sweet Home, Fast Home, iList, Agim, Cometa.

Tra i pochi a pubblicare online il costo dell'abbonamento annuale c'è Realgest (una soluzione light gratis e poi 420, 600 o 1.200 euro a seconda delle soluzioni).

Tra i più assidui a investire su questo versante sono i principali franchising, che dispongono di programmi proprietari o di software brandizzati ad hoc. Ad esempio Re/Max è in procinto di abbandonare il gestionale in uso da anni e adottare un nuovo sistema chiamato MAXimizer (versione dedicata di Gestim). Il programma, oltre alle funzioni già descritte, permetterà la gestione integrata delle campagne condotte con i canali più diversi (Adwords, Facebook, Sms, WhatsApp), offrirà un editor fotografico e il supporto virtual tour-foto a 360° , la stampa di brochure e cartelli vetrina, Crm integrato.

Della partita fanno parte anche i grandi portali, che naturalmente hanno tutto il vantaggio a sviluppare software capaci di predisporre annunci perfettamente aderenti alle necessità dei loro siti. Immobiliare.it è proprietaria al 100% di Getrix, uno dei gestionali più usati (la società dichiara 16.800 agenzie). Casa.it ha sviluppato OfficeCasa (gestionale ed Mls insieme) e anche Idealista propone un suo sistema nella sezione "tools". Due capitoli importanti riguardano anche il recupero dei dati catastali degli immobili e la corretta valutazione del prezzo. **(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da "Casa24online", 26 ottobre 2018)**

Rassegna di normativa

(G.U. 10 novembre 2018, n. 262)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nei comuni di Muro Lucano e di Castelgrande, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la SS 401 Ofantina» 2° lotto.
(G.U. 3 novembre 2018, n. 256)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6062 «Strada di collegamento dell'Area industriale di Baragiano con l'abitato di Muro Lucano».
(G.U. 5 novembre 2018, n. 257)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

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

Quando è lecito installare una canna fumaria sulla facciata del condominio?

È legittima l'installazione di una canna fumaria sulla facciata dell'edificio condominiale. L'appoggio su una parte comune non costituisce un'innovazione ma una modifica che ciascuno può apportare a sue spese purché non impedisca l'altrui uso paritario.

Il principio è stato ribadito dal Tribunale di Varese con la sentenza n. 695 del 24 settembre 2018, che ha rigettato la richiesta di rimozione della canna fumaria avanzata da un condomino nei confronti di un altro condomino.

I fatti. Il proprietario di un appartamento in condominio cita in giudizio i proprietari dell'appartamento vicino, chiedendo la rimozione di una canna di esalazione dei fumi di cottura posta sulla facciata dell'edificio condominiale, ritenuta illegittima. Afferma l'attore che la canna fumaria, posta in aderenza al muro della facciata condominiale, lede il decorso architettonico e l'estetica dell'edificio, oltre a violare le distanze legali e le norme del regolamento condominiale. Chiede, altresì, il risarcimento dei danni subiti per violazione dei suoi diritti di proprietario esclusivo e di condomino.

Il Tribunale, preliminarmente, ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva dei convenuti. La domanda infatti doveva essere rivolta al Condominio, nella persona del suo amministratore pro tempore. Infatti, l'installazione della canna fumaria in questione, benché allo stato attuale in uso esclusivo ai convenuti, fu regolarmente autorizzata dall'assemblea condominiale, con lavori che furono commissionati dal Condominio, a cui sono stati rilasciati la dichiarazione di conformità dell'impianto e le fatture di quanto pagato.

Ciò nonostante, il Tribunale si è pronunciato anche nel merito della domanda, affermando che, nella fattispecie, la canna fumaria è stata realizzata nel pieno rispetto delle regole.

L'installazione di una canna fumaria sulla facciata comune è lecita se rispetta l'art. 1102 c.c. Per costante giurisprudenza, infatti, l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale integra una modifica della cosa che ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui e paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico.

Inoltre, la realizzazione di tale opera non costituisce innovazione. Costituisce invece una modifica lecita finalizzata all'uso migliore e più intenso dell'art. 1102 c.c., conforme alla destinazione del muro perimetrale che ciascun condomino può legittimamente apportare a sue spese, se non impedisce agli altri condomini di farne un pari uso dell'edificio e non ne alteri il decoro (Cass. civ. n. 6341/2000 e n. 4936/2014).

Nel caso di specie, è emerso che l'installazione della canna fumaria oggetto del giudizio non rappresenta una disarmonia rispetto allo stato preesistente dei luoghi, tale da modificare o pregiudicare le linee architettoniche e la semplicità degli elementi compositivi originari. Non vengono pregiudicati i diritti dei condomini e non si ravvisa un'alterazione della destinazione del muro e non vi è alcuna situazione di pregiudizio sulla sicurezza e della veduta panoramica dell'immobile dell'attore.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 23 ottobre 2018)

■ **Tribunale di Roma - Sezione V – Sentenza 2 ottobre 2018 n. 18566**

Il credito dei danni da infiltrazioni non è compensabile con i debiti per oneri condominiali

Non sussistono i presupposti della compensazione perché manca il requisito della certezza del credito che ne esclude anche la liquidità.

"In ambito di risarcimento danni non è compensabile il debito per oneri condominiali con il credito relativo a danni da infiltrazioni. Infatti in assenza di un accertamento tecnico della somma vantata in rivalsa dal danneggiato, cade il requisito della certezza e, quindi, della liquidità del credito".

(Tribunale di Roma, sez. V, 2 ottobre 2018 n. 18566).

La vicenda. Il Condominio aveva notificato a Tizio il decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma con il quale era stato ingiunto di pagare la somma di circa 15 mila euro per il mancato pagamento di oneri condominiali maturati con l'approvazione dei bilanci 2014, 2015 e 2016. Avverso tale richiesta, Tizio faceva opposizione, evidenziando che il proprio appartamento aveva subito danni a causa di infiltrazioni di acqua dal soprastante lastrico comune e che l'offerta in danaro formulata dal Condominio non era congrua. Sicché, a parere dell'opponente, sussistevano i presupposti per compensare il credito maturato con quello oggetto di ingiunzione. Ciò premesso, l'opponente aveva chiesto al giudice che il proprio credito, pari a circa 11 mila euro, doveva essere compensato con il credito oggetto dell'ingiunzione.

La compensazione dei crediti. In via generale le obbligazioni che un soggetto contrae si estinguono con il loro adempimento. Tuttavia, talvolta l'estinzione può avvenire anche per cause diverse: una di queste è la compensazione. Essa si verifica quando due soggetti sono obbligati reciprocamente in forza di due distinti rapporti obbligatori; quando essi, cioè, sono sia debitore che creditore l'uno dell'altro. Il nostro ordinamento contempla tre diverse tipologie di compensazione: quella legale, quella giudiziale e quella volontaria. La compensazione legale è quella che opera automaticamente al ricorrere di determinati presupposti, ovverosia quando i due debiti sono omogenei, liquidi ed esigibili. La compensazione giudiziale, invece, è quella che è stabilita dal giudice, anche per una sola parte dell'obbligazione. Essa necessita che i debiti siano omogenei ed esigibili, mentre non importa che essi siano anche liquidi. La compensazione volontaria, infine, è quella stabilita dalle parti in assenza dei presupposti necessari per una compensazione giudiziale o legale.

Il ragionamento del Tribunale di Roma. Il credito fatto valere in compensazione faceva riferimento a due richieste di danni per infiltrazioni di acqua dal lastrico solare entrambe contestate dal condominio e ancora non accertate da un tecnico, con la conseguenza che l'eccezione di compensazione era inammissibile. Difatti, secondo il giudice adito, anche se il ricorrente non aveva precisato il tipo di compensazione (legale o giudiziale), ad ogni modo, in entrambi i casi la stessa era comunque inammissibile. Per meglio dire, secondo il giudice, non sussistevano i presupposti della compensazione legale, che opera di diritto, perché mancava il requisito della certezza del credito che ne esclude anche la liquidità. Inoltre, non era possibile applicare neanche la compensazione giudiziale, perché questa esige che il credito opposto sia di facile e pronta liquidazione. Di conseguenza, era del tutto legittima l'opposizione del condominio alla domanda della compensazione con un credito che non poteva dirsi né certo né di pronta e facile liquidazione essendo contestata la stessa richiesta di danni.

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, il tribunale ha respinto la domanda del condominio. Per l'effetto, il decreto ingiuntivo resta valido ed efficace.

(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 22 ottobre 2018)



Immobili: edilizia e normative

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 20 settembre 2018, n. 26263

Il divieto di costruire a meno di tre metri da una veduta vale anche per i muri di cinta

Il precetto relativo al divieto di edificare ad una distanza inferiore a tre metri da una veduta già esistente disposto dall'art. 907 Cc, non riguarda solo le costruzioni intese nell'accezione comune di edifici, ma attiene anche ai muri di cinta.

Questo perché la norma tende a tutelare il diritto di veduta e, quindi, la possibilità di guardare nel fondo del vicino senza l'utilizzo di mezzi artificiali ovvero di sporgere il capo e vedere nelle diverse direzioni in modo agevole e non pericoloso, in termini giuridici il diritto alla inspectio e della prospectio.

Conseguentemente, tale diritto risulta violato con l'edificazione di un corpo di fabbrica a distanza inferiore rispetto a quella prevista dalla norma citata, fermo restando che, pur in presenza della violazione delle distanze il Giudice è, in ogni caso, tenuto a determinare specificamente se l'edificazione ostacoli effettivamente l'esercizio del diritto di veduta con le modalità sopra dette.

Questi i principi espressi dalla Corte di Cassazione, nell'ordinanza n. 26263, pubblicata in data 18 ottobre 2018.

La vicenda parte da due condomine che evocavano in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Como, altrettanti condòmini proprietari di una villetta e di un terreno confinante, colpevoli, a loro dire, di aver eretto sul confine una recinzione metallica e una vetrata oscurata sia in violazione delle distanze dalle vedute che del regolamento condominiale.

Instauratosi regolarmente il contraddittorio, il Tribunale lariano e la Corte d'Appello di Milano poi, rigettavano la domanda, considerato che, ex art. 878 Cc ("Il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente. Questa norma si applica anche nel caso previsto dall'art. 875; il vicino in tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo."), la vetrata sul confine svolgeva una mera funzione di separazione dei fondi.

Propongono ricorso per cassazione le condomine soccombenti, resistono con controricorso i condòmini vittoriosi nei giudizi di merito e la causa viene incamerata per la decisione previo deposito di memorie depositate da entrambe le parti in causa.

I ricorrenti eccepiscono l'omessa pronuncia in relazione alla dedotta violazione del regolamento condominiale, perpetrata con l'anzidetta edificazione.

La Corte di Cassazione ritiene fondato il motivo in considerazione del fatto che "su tale ragione di censura, trascritta nel ricorso in ossequio al principio di autosufficienza, la corte d'appello non ha emesso alcuna statuizione."

Con l'ulteriore motivo i ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 907 Cc nella parte in cui la Corte territoriale ha negato che la vetrata fosse "di impedimento alle vedute attoree>>, ritenendo erroneamente applicabile al caso concreto la fattispecie di cui all'art. 878 Cc, tuttavia, inconferente rispetto alla materia della distanza dalle vedute.

Anche questo motivo è ritenuto fondato dal Giudice di legittimità il quale, in proposito, rileva come "Il divieto di costruire a distanza inferiore a tre metri da una preesistente veduta, stabilito dall'art. 907 c.c. a salvaguardia di tale diritto, riguarda anche i muri di cinta, i quali - secondo la previsione di cui all'art. 878 comma primo c.c., - sono soltanto esentati dal computo della distanza tra costruzioni su fondi finitimi di cui all'art. 873 c.c. e non anche dall'osservanza delle distanze stabilite a tutela delle vedute (Cass. n. 6497/1988; conf. n. 12299/1997; n. 11199/2000; n. 12033/2011).".

Tanto perché "la violazione del diritto di veduta del proprietario di un'unità immobiliare si determina quando viene realizzata una "fabbrica", a distanza inferiore da quella prevista dalla legge, di qualsiasi materiale e forma, idonea ad ostacolare stabilmente l'esercizio della inspectio e della prospectio» (Cass. n. 2209/2008).", fermo restando che, comunque, "il divieto di fabbricare a distanza minore di tre metri dalle vedute, sancito dall'art. 907 c.c., intende assicurare al titolare del diritto di veduta aria e luce sufficienti all'esercizio della inspectio e della prospectio, sicché il giudice di merito, pur in presenza dell'accertata violazione della distanza, è tenuto a valutare specificamente se l'opera edificata (nella specie, un'inferriata di recinzione) ostacoli l'esercizio della veduta» (Cass n. 19420/2013)."

Orbene, conclude la Suprema Corte, il Giudice di merito non si è attenuto a tali principi omettendo di valutare se l'opera violava la distanza minima dalle vedute e se, al contempo, ostacolava l'esercizio del relativo diritto di inspectio e prospectio.

Ed invero, "diversamente la corte d'appello ha valutato la fattispecie in riferimento all'art. 878 c.c., valorizzando esclusivamente la posizione della vetrata sul confine e la correlativa funzione di separazione dei fondi, senza considerare che il divieto di costruire a distanza inferiore a tre metri da una preesistente veduta, stabilito dall'art. 907 c.c., riguarda anche i muri di cinta."

Il ricorso, pertanto, deve essere accolto, e la sentenza cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano anche per le spese.

(Paolo Accoti, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 8 novembre 2018)

■ Consiglio di stato – Sentenza 20 settembre 2018

La veranda su terrazza comporta aumento volumetrico e modifica dei prospetti, pertanto deve assoggettarsi al permesso di costruire

Il Consiglio di Stato, con sentenza del 20 settembre 2018, legittima la decisione del Comune che ha notificato l'obbligo di demolizione per una veranda realizzata sulla balconata, con struttura in cemento armato e tamponature laterali vetrate e che comporta incremento volumetrico e variazione dei prospetti: occorre il rilascio del permesso di costruire.

Il fatto. Il Comune imponeva alla Società proprietaria dell'immobile, di demolire la veranda realizzata, secondo quanto accertato, senza il preventivo rilascio del permesso di costruire; la struttura infatti, risultava un vero e proprio ampliamento volumetrico dell'unità abitativa in quanto realizzata con travi e pilastri in cemento armato (sul lato nord-ovest della tettoia), il prolungamento della "trasanna della copertura" (una sorta di pensilina sorretta da travi) e un massetto in calcestruzzo armato per il sostegno delle tamponature laterali vetrate. Pertanto non si presentava come una veranda rimovibile, né tanto meno come opera precaria facilmente smontabile; tra l'altro, comportava oltre che un incremento della volumetria, anche una modifica dei prospetti originari dell'edificio.

La società si opponeva alla decisione del Comune rimarcando anche la sentenza del TAR Marche che, accogliendo il ricorso dei proprietari, aveva definito il locale di nuova realizzazione quale "serra" a carattere pertinenziale e destinata al servizio della costruzione esistente di proprietà del ricorrente, con funzione oggettivamente strumentale alle esigenze dell'immobile; essendo pertanto locale pertinenziale, a carattere oggettivo e a servizio dell'immobile (non avente dunque una destinazione autonoma propria) e di modeste dimensioni (non superiori al 20% del volume esistente), non comporta un aumento del carico urbanistico e né richiede il

permesso di costruire.

La sentenza. In ragione di ciò, il Comune ha fatto ricorso ritenendo errata la natura giuridica indicata dal TAR Marche che qualificava il nuovo volume quale "serra" a servizio dell'immobile e priva di una propria autonomia strutturale; tra l'altro, il titolo edilizio richiesto all'epoca della realizzazione del manufatto, prevedeva un intervento meramente conservativo e non un ampliamento volumetrico.

Stabilito ciò, è doverosa una premessa di carattere puramente normativa: il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), stabilisce che le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che comportino la realizzazione di un organismo edilizio (in tutto o in parte) diverso dal precedente e che comportino variazione del volume, dei prospetti e delle destinazioni d'uso (quest'ultimo solo per gli immobili ricadenti nelle zone A, cioè i centri storici).

Nel caso in oggetto, la veranda costruita sulla balconata dell'unità abitativa, saldamente fissata a pavimento, con relativa chiusura di una parte della stessa balconata, comporta una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile (si modifica infatti anche il prospetto) e pertanto soggetta indiscutibilmente al rilascio del permesso di costruire. Va tra l'altro precisato che la veranda non può intendersi quale locale di pertinenza (in senso urbanistico), bensì quale locale ex-novo, con autonomia di impiego, che si aggrega al preesistente organismo edilizio implementandone il volume e modificandone l'aspetto esteriore.

Va infine aggiunto un ulteriore motivo a supporto della tesi del Comune: l'immobile, ricadente nella zona omogenea del centro storico, deve sottostare ai vincoli stabiliti dal Piano Particolareggiato esecutivo (approvato nel 2004 e poi successivamente modificato nel 2009) che esclude qualsiasi possibilità di volumetrie aggiuntive, consentendo esclusivamente interventi di consolidamento o restauro, senza alterazione dei volumi.

Il Consiglio di Stato, pertanto, dà ragione al Comune legittimando la sanzione che prevede la demolizione della veranda perché realizzata abusivamente senza il necessario rilascio del permesso di costruire.

(Angelo Pesce, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 29 ottobre 2018)

■ Corte di Cassazione – Sezione III penale – Sentenza 13 settembre 2019, n. 40678

Cambio di destinazione, può essere ammesso con Scia (anche senza lavori) solo tra categorie omogenee

Per la Cassazione non è sufficiente dimostrare che il mutamento sia avvenuto in assenza di interventi edilizi, ma occorre provare che esso sia intervenuto tra classi urbanistiche omogenee

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è assoggettato a segnalazione certificata di inizio di attività (Scia), a condizione che intervenga nell'ambito della stessa categoria urbanistica, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche che comportino il passaggio di categoria o, se il cambio d'uso sia eseguito nei centri storici, anche all'interno di una stessa categoria omogenea. Ragion per cui non è sufficiente dimostrare che il mutamento della destinazione d'uso sia avvenuto in assenza di interventi edilizi, ma occorre provare che esso sia intervenuto tra categorie urbanistiche omogenee (Cassazione, Sez. III, 13 settembre 2018, n. 40678).

Con questa pronuncia, il Supremo Collegio ha respinto il ricorso proposto contro la sentenza con la quale il Tribunale di Reggio Emilia aveva condannato il titolare di un esercizio commerciale alla pena di euro mille di ammenda in relazione al reato di cui all'art. 44, comma 1, lett. a) del testo unico dell'edilizia (d.P.R. n. 380 del 2001) per aver modificato la destinazione d'uso del locale da esercizio commerciale di vicinato a quella avente ad oggetto attività ludico-ricreativa (centro di elaborazione dati di giochi e scommesse). Di qui il gravame

in narrativa con il quale il ricorrente aveva denunciato la violazione ed erronea applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico edilizio (Rue) perché «non vi sarebbe stata alcuna modifica né dei caratteri edilizi dell'edificio, né del carico urbanistico».

Cornice normativa

L' art. 23-ter del testo unico dell'edilizia - introdotto dal decreto Sblocca Italia (DI 133/2014) - individua i mutamenti nella destinazione d'uso di un immobile da ritenere urbanisticamente rilevanti e che pertanto necessitano di uno specifico titolo abilitativo edilizio. Dimodoché, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante ogni forma di utilizzo ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, «ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie», purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle "residenziale", "turistico-ricettiva", "produttiva e direzionale", "commerciale" e "rurale".

La sentenza della Cassazione

La pronuncia muove dal presupposto che l'esercizio commerciale avrebbe dovuto insistere unicamente nelle zone produttive a maggior carico urbanistico (categoria B17 - "Attività ludico - ricreative con problematiche di impatto"), anziché in una zona destinata ad «attività ad uso negozio». Motivo per il quale è irrilevante la circostanza che il mutamento di destinazione d'uso sia avvenuto senza alcun intervento edilizio, giacché ciò rileva è che tale mutamento abbia interessato categorie urbanistiche incompatibili procurando «un aggravamento del carico urbanistico esistente». Il che integra la fattispecie di reato di cui all' art. 44, comma 1, lett. a) del d.P.R n.380 del 2001 («Salvo che il fatto costituisca più grave reato [...] si applica [...] l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste [...] dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire»).

Indirizzo giurisprudenziale

La sentenza conferma l'orientamento della giurisprudenza secondo cui la destinazione d'uso dell'immobile:

1) risponde a scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione, in quanto individua l'immobile sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici (Cassazione, Sez. III, 20 gennaio 2009, n. 9894);

2) non si identifica con l'uso dell'immobile che in concreto ne fa il soggetto che lo utilizza, ma con quella impressa dal titolo abilitativo (Consiglio di Stato, Sez. V, 9 febbraio 2001, n. 5839), senza che tale titolo possa essere influenzato da utilizzazioni difformi rispetto al contenuto degli strumenti di pianificazione, giacché soltanto detti strumenti possono decidere la destinazione d'uso dei suoli degli edifici (ex multis, T.a.r. Lombardia-Milano, Sez. I, 7 maggio 1992, n. 219).

Sicché anche nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso avvenga senza opere e fra categorie urbanistiche funzionalmente omogenee è richiesto il titolo edilizio (Scia). «Da cui l'ovvia conseguenza che le modifiche non consentite della singola destinazione, incidendo sull'assetto del territorio comunale hanno effetti negativi sull'organizzazione dei servizi, alterando [...] la possibilità di una gestione ottimale del territorio» (Cassazione, Sez. III, 3 settembre 2018, n.39406).

(Pietro Verna, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 24 ottobre 2018)



■ Corte di Cassazione – Sezione civile - Sentenza 26912/2018

Nullità assoluta per il contratto d'affitto non registrato

In tema di locazione immobiliare, la mancata registrazione di un contratto determina una nullità per violazione di norme imperative, sanata dalla tardiva registrazione del contratto stesso. Lo ha chiarito la Cassazione trattando, nella sentenza 26912 del 2018, un caso originato dal ricorso, in primo grado, di una società in liquidazione per ottenere il rilascio del proprio immobile dal soggetto occupante, convenuto in giudizio, a seguito della cessazione del rapporto locatizio intercorso tra le parti, nonché per ottenere il pagamento dei canoni di locazione ancora dovuti e dell'indennità di occupazione senza titolo maturata, dichiarando che l'unico contratto di locazione esistente e valido era quello - stipulato e non registrato - con il quale, dietro il pagamento di un canone mensile per euro 600,00, il locale veniva concesso in sublocazione al convenuto per effettuazione della attività medica, limitato a quattro ore giornaliere, oltre all'utilizzo in comune della sala di attesa e dei servizi.

L'attore convenuto, costituitosi, chiedeva, invece, l'accertamento che l'unico contratto valido ed esistente tra le parti era quello temporalmente illimitato depositato e, pertanto, oltre al rigetto della domanda chiedeva, in via riconvenzionale, il risarcimento del danno subito per aver dovuto condurre in locazione altro immobile. Il Tribunale condannava il convenuto al pagamento, in favore della società, della somma di euro 35.200,00 iva inclusa, oltre interessi, ritenendo che delle due distinte versioni prodotte dalle parti nel giudizio, il documento dell'attrice, che prevedeva un uso del bene limitato a quattro ore giornaliere, integrasse la versione definitiva dell'accordo.

La Corte d'Appello, riformando la decisione di Primo Grado, accoglieva l'impugnazione nella parte in cui l'appellante, precedentemente convenuto, deduceva l'errata applicazione della norma di diritto di cui all'art. 1, co. 346, L.311/2004 (legge Finanziaria 2005) che prevede che i contratti di locazione di unità immobiliari stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati. Diversamente dal giudice di prime cure che aveva ritenuto i contratti non affetti da nullità per la mancata registrazione, perché anteriori rispetto l'entrata in vigore della norma che ne prevedeva l'obbligo - con la conseguenza della non applicabilità della norma sulla base dell'irretroattività della legge - per la Corte d'Appello, quando una disposizione entra in vigore, tutti i destinatari della medesima devono necessariamente conformarsi. Era dunque obbligo della società, dall'anno 2005 in poi, provvedere alla registrazione del contratto stipulato. La Corte, perciò, respingeva la domanda di pagamento dei canoni relativi dichiarando la nullità dei contratti di sublocazione relativi all'anno 2005 e successivi.

Contro tale pronuncia, la società in liquidazione proponeva ricorso per Cassazione al quale resisteva l'attore con controricorso e ricorso incidentale condizionato.

La società ricorrente lamentava che la Corte d'Appello avrebbe errato nel ritenere il contratto di locazione nullo per mancata registrazione in quanto l'unico contratto vigente, al momento della proposizione della domanda, era stato stipulato in data 1 gennaio 2002, quando non sussisteva alcun obbligo di registrazione, ravvisando, perciò, un paradosso giuridico nel sostenere nullo il contratto da una certa data ed efficace per il periodo precedente. Inoltre, per la ricorrente, tale contratto sarebbe valido in quanto è antecedente all'entrata in vigore della L. Finanziaria 2005, poiché la legge non dispone che per l'avvenire.

Per la Suprema Corte, il motivo è risultato infondato in quanto, in tema di locazione immobiliare, nella specie per uso non abitativo, la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale, in ragione della sua atipicità risulta sanata dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998. Un principio confermato anche

dalla pronuncia a Sezioni Unite n. 23601/2017 secondo cui il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente ad origine l'indicazione del canone realmente pattuito, dove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti, sempre che il riconoscimento di una sanatoria per adempimento sia coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità per inadempimento all'obbligo di registrazione.

Da ciò, l'applicazione dello statuto speciale della particolare "nullità" che si desume non soltanto dall'art. 1, comma 346, legge 311/2004 ma anche dall'art. 13 del Dlgs 18.12.1997 n. 472 che consente l'adempimento tardivo della obbligazione tributaria, ove eseguito spontaneamente, con applicazione di sanzione pecuniaria ridotta, e dall'art. 15 TU n. 131/1986 che prevede, in caso di inadempimento, la registrazione di ufficio - anche successivamente al decorso del termine di decadenza per l'esercizio del potere di accertamento - nel caso in cui il contratto sia depositato presso pubblici uffici.

Se da una parte la norma imperativa intende sanzionare il mancato adempimento della obbligazione tributaria gravante sul contribuente, il sistema normativo sopra delineato è interamente rivolto ad una "funzione ripristinatoria" della regolarità della situazione giuridica e non ad una funzione di tipo afflittivo, con la conseguenza che la sanzione della invalidità negoziale viene meno laddove l'interesse della Amministrazione finanziaria creditrice possa ricevere ancora integrale soddisfazione dalla condotta del debitore, mediante l'adempimento tardivo e la regolarizzazione del pagamento del tributo.

Anche la tesi secondo cui si sarebbe in presenza di una "nullità di protezione" rilevabile solo da istanza di parte, è risultata infondata. L'interesse protetto non è quello della parte debole del contratto di locazione (individuata nel conduttore, nell'impianto originario della disciplina della locazione ad uso abitativo), ma è quello di rilevanza pubblicistica del regolare introito dei tributi, riferibile in via esclusiva ad un soggetto terzo, l'Amministrazione finanziaria, del tutto estraneo al rapporto contrattuale ed unico soggetto legittimato a far valere la nullità di quest'ultimo.

Nell'unico motivo di ricorso incidentale, l'attore lamenta l'errata decisione della Corte d'Appello la quale, pur avendo dichiarato la nullità del contratto di locazione dal 2005 in poi, ha ritenuto che i rapporti fra le parti fossero regolati, dal 2002 al 2005, da quello limitato nel tempo. Motivo giudicato inammissibile in quanto volto ad ottenere una nuova e diversa valutazione dei dati processuali e a contestare il contenuto della motivazione della sentenza di appello che appare immune da vizi logico-giuridici, senza tenere conto che spetta al giudice di merito l'interpretazione nei contratti.

La Cassazione ha, perciò, rigettato il ricorso principale, dichiarando inammissibile quello incidentale ed assorbito il ricorso incidentale condizionato, compensando le spese e dando atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, e del ricorrente incidentale, dell'importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 26 ottobre 2018)

■ Tribunale di Brindisi – Sentenza 25 settembre 2018, n. 1401

Non basta la sospensione della costruzione disposta dal Comune per far risolvere il preliminare

Non basta la sospensione della costruzione disposta dal Comune per far risolvere il preliminare di vendita immobiliare. L'impresa è infatti tenuta restituire l'acconto ricevuto solo quando è decorso il termine per la consegna e l'acquirente non ha più interesse all'adempimento.

È quanto emerge dalla sentenza del Tribunale di Brindisi n. 1401 del 25 settembre 2018, che ha confermato un decreto ingiuntivo fornendo, però, una ricostruzione giuridica diversa

rispetto a quella prospettata in sede monitoria.

I fatti. Viene sottoscritto un preliminare di vendita immobiliare tra l'impresa costruttrice e un privato; quest'ultimo, contestualmente alla sottoscrizione, versa la somma di euro 31.200 a titolo di acconto. Le parti inseriscono nel preliminare una clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di sopravvenuta e definitiva impossibilità di realizzazione dell'immobile, anche per causa non imputabile alla parte.

A seguito del preliminare, l'impresa si attivava per costruire il complesso condominiale del quale avrebbe fatto parte l'unità immobiliare promessa in vendita: presentava domanda di permesso di costruire al Comune, il quale rilasciava parere favorevole; quindi comunica l'inizio lavori. Senonché, circa un anno dopo il Comune comunicava all'impresa che, a causa del nuovo P.P.T. della Regione Puglia, il terreno su quale sarebbe dovuto sorgere il complesso edilizio ricadeva nella fascia di tutela e, in attesa della definitiva approvazione del PPT, sospendeva ogni determinazione in merito al progetto.

A questo punto, l'acquirente, ritenendo avverata la condizione risolutiva sopra richiamata, chiedeva ed otteneva decreto ingiuntivo per la restituzione dell'acconto versato. Contro tale decreto proponeva opposizione l'impresa, ritenendo invece non avverata la condizione risolutiva e considerando, pertanto, il preliminare ancora in essere.

Con la sentenza in commento, il Tribunale di Brindisi ha respinto l'opposizione, precisando tuttavia che l'obbligo di restituzione della somma versata in acconto non discende dall'operatività della condizione risolutiva, bensì dall'applicazione dell'art. 1256 c.c. in tema di obbligazioni.

In realtà – spiega il Tribunale – “la mera adozione dello strumento urbanistico, in difetto della successiva approvazione, non ha comportato la definitiva irrealizzabilità del complesso condominiale, bensì la sospensione di ogni determinazione in merito al progetto presentato dalla società costruttrice”.

Si è dunque in presenza, secondo il giudice salentino, di una sopravvenuta impossibilità temporanea della prestazione, che comporta la estinzione dell'obbligazione del debitore ex art. 1256, comma 2, del codice civile e, nel caso di contratto a prestazione corrispettive, anche l'obbligo del debitore di restituire la controprestazione ricevuta qualora l'impossibilità perduri fino a quando il creditore non ha più interesse a conseguire l'adempimento (art. 1463 c.c.).

Nel caso di specie, infatti, è l'impossibile prevedere i tempi necessari per il superamento della condizione ostativa alla realizzazione del fabbricato (approvazione definitiva del PPT). L'incertezza sulla possibilità di rispettare il termine pattuito dalle parti per la consegna dell'unità abitativa comporta il venir meno dell'interesse del promissario acquirente e il conseguente obbligo del venditore di restituire l'acconto ricevuto.

In conclusione, va confermato il decreto ingiuntivo, con condanna dell'impresa al pagamento delle spese processuali.

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

■ Tribunale di Savona - Sentenza 6 aprile 2018, n. 385

Polizza decennale postuma. Nulla la clausola che subordina la responsabilità della compagnia assicurativa per i vizi dell'opera alla presenza della dichiarazione d'inagibilità

Senza apposita sottoscrizione, è nulla la clausola che subordina la responsabilità della compagnia assicurativa per i vizi dell'opera alla presenza della dichiarazione d'inagibilità e della compromissione della stabilità dell'edificio. Lo ha stabilito il Tribunale di Savona con la sentenza n. 385 del 6 aprile 2018, che afferma un principio importante sulla “polizza decennale postuma”, l'assicurazione che il costruttore di un immobile è obbligato a stipulare a

garanzia dell'acquirente per i difetti di costruzione dell'immobile.

I fatti. Il Tribunale di Savona accertava gravi vizi della costruzione ex art. 1669 c.c., consistenti in un carente isolamento acustico dell'edificio, idoneo a pregiudicare seriamente il normale godimento dell'unità immobiliare. Per tali difetti, condannava in solido a risarcimento oltre 100mila euro tutti i soggetti coinvolti nell'esecuzione dell'opera: il costruttore (che non ha svolto le dovute verifiche di conferma della rispondenza acustica del progetto); del progettista (che non ha prodotto le necessarie), della ditta esecutrice dei lavori (che non ha rilevato le deficienze acustiche del progetto).

Clausole limitative della responsabilità dell'assicurazione. La compagnia assicurativa della ditta costruttrice, chiamata in causa per la manleva dei danni, si opponeva al risarcimento eccependo l'inoperatività della polizza assicurativa. Tale polizza – secondo la società assicuratrice – copriva i gravi difetti costruttivi, definiti a pag. 6 del contratto come “quegli eventi rientranti nella fattispecie dell'art. 1669 c.c., ma purché intervenga la dichiarazione di inagibilità” e a condizione che “sia compromessa la stabilità dell'immobile”.

Secondo il giudice savonese, però, tali condizioni sono nulle, perché derogano al disposto normativo (art. 4 d.lgs. n. 122/2005), che prescindere dalla dichiarazione di agibilità o dalla compromissione della stabilità dell'immobile e, pertanto, necessitano di specifica approvazione per iscritto dell'assicurato ex art. 1341 c.c.; sottoscrizione che, nella fattispecie, manca.

Più nello specifico, le clausole prese in esame fanno riferimento alla necessità della dichiarazione di inagibilità e della compromissione della stabilità; così facendo, introducono una limitazione alla responsabilità dell'assicuratore, dal momento che derogano al chiaro disposto dell'art. 4 della Legge n. 122/2005, che invece prevede soltanto che la polizza in esame deve coprire i danni ex art. 1669 c.c., a prescindere dalla dichiarazione di agibilità o dalla compromissione della stabilità dell'immobile. Non essendo tali clausole sottoscritte specificamente, queste non sono efficaci ex art. 1341 c.c.

Il Tribunale ha ritenuto nulla anche l'ulteriore clausola inserita nella polizza, che subordina l'efficacia della garanzia alla realizzazione dell'immobile “a regola d'arte”. Se così fosse – sottolinea il giudice – non ci sarebbe alcuna responsabilità da parte dell'assicurato. I sostanza, il contratto di assicurazione sarebbe nullo per difetto di causa. La delimitazione del rischi, infatti, non può essere tale da escludere del tutto il rischio, perché anche in questo caso il contratto sarebbe nullo ex art. 1895 c.c.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24” 24 ottobre 2018)

Approfondimenti

IMMOBILI

Il rapporto di accessorietà tra immobili e beni comuni

Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 novembre 2018, n. 1055, pag. 1862-1866

La relazione di accessorietà fra le unità immobiliari e i beni comuni che li servono determina l'applicazione della disciplina condominiale. L'esame delle situazioni in cui si producono gli effetti della relazione di accessorietà.

Il rapporto di accessorietà fra i beni comuni e le unità immobiliari di proprietà esclusiva determina la sussistenza dei rapporti condominiali e costituisce così il presupposto necessario e sufficiente per l'applicazione della disciplina dettata dagli artt. 1117/1139 cod. civ., senza che abbia alcuna influenza particolare la specifica tipologia delle fattispecie di volta in volta considerate.

In altre parole, quando è presente il rapporto di accessorietà nel senso appena detto, la normativa sul condominio trova sempre e comunque applicazione, senza la necessità che sussistano ulteriori condizioni [CI 1022/2017, pag. 911].

L'effetto del rapporto di accessorietà si manifesta così secondo due direttive distinte: da una parte, individua la qualità di condomino riguardo ai proprietari delle unità immobiliari esclusive che fanno parte di un edificio, mentre, da un'altra parte, consente di stabilire i casi in cui più fabbricati fanno parte della stessa entità condominiale.

Due casi, connotati da tipologie opposte riguardo a quanto è stato appena rilevato, si mostrano emblematici di questa situazione e può quindi essere utile esaminarli.

Proprietà soltanto di un posto auto

A causa del solo motivo che si verifica nella maggioranza delle situazioni, taluni ritengono che la proprietà di abitazioni oppure di unità destinate a uso commerciale sia indispensabile per assumere la qualità di condomini, con conseguenti diritti di partecipazione alle decisioni del condominio e di obblighi di contribuzione alle spese di amministrazione condominiale; e che, in caso contrario, non vi possa neppure essere un rapporto condominiale.

In realtà questo ragionamento pecca per difetto, perché trascura completamente il fatto che la nozione di uso non abitativo, alternativa a quella dell'abitazione, ricomprende in sé tutte le altre tipologie di unità immobiliari che non rientrano nella prima e quindi può riferirsi a studi professionali, locali destinati a negozi (variabili dalla piccola rivendita che occupa solo un locale di modeste dimensioni al grande supermercato), officine e affini, magazzini destinati all'utilità dei negozi, autorimesse e altri ancora.

In concreto, chiunque sia proprietario di un'unità immobiliare, senza differenze di genere, che fa parte dell'edificio (ricompresa all'interno del fabbricato, inclusi i suoi fondi, oppure ubicata

sulla sua sommità o anche nell'area esterna, come può avvenire, per esempio, per un posto auto) assume la qualità di condomino e non ha alcuna importanza il fatto che non sia proprietario al contempo anche di un appartamento oppure di un locale commerciale, del genere studio professionale oppure negozio.

Dalla qualità di condomino come disciplinata dalla legge discende il diritto dell'interessato di partecipare alle decisioni e di contribuire alle spese, ma sia l'una sia l'altro possono essere influenzati e modificati, rispetto ai principi generali, dalla specifica natura del bene esclusivo oggetto del diritto di proprietà.

I presupposti per la sussistenza del rapporto di condominialità e gli effetti che comporta la specifica natura del bene alla proprietà del condomino sono stati di recente oggetto di esame da parte della Corte di Cassazione con l'ordinanza 16 gennaio 2018, n. 884.

In questa decisione è stato stabilito che la disciplina dettata in tema di condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta venga accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni - quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 cod. civ. - a unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso; pertanto anche i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto compresi nel complesso condominiale sono condomini secondo la nozione ordinaria e si possono quindi considerare comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovino in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con tali spazi.

Nella vicenda da cui ha avuto origine la controversia, era successo che alcuni condomini di un edificio, proprietari di appartamenti e posti auto, avevano citato in giudizio altri che erano proprietari di soli posti auto scoperti ubicati all'interno dell'area condominiale, affinché venisse loro inibito l'uso e il passaggio su alcune aree comuni, giustificando la loro richiesta col rilievo che i convenuti non erano proprietari pure di appartamenti o di box, ma soltanto di stalli di sosta scoperti e quindi potevano essere titolari unicamente di servitù di passaggio sui tratti di strada carrabile condominiale fino alla cinta muraria del complesso condominiale, che era dotata di un cancello di accesso all'esterno, senza avere però alcun diritto sulle aree di proprietà condominiale, site all'esterno della strada carrabile.

I proprietari dei soli posti auto si erano opposti alla domanda facendo riferimento ai loro titoli di acquisto e alla loro costante partecipazione alle assemblee, da cui traevano la conseguenza che pure i loro immobili dovevano essere considerati come appartenenti al complesso condominiale.

Nel giudizio di primo grado, in maniera peraltro davvero sorprendente, il Tribunale aveva accolto le domande degli attori. E va stigmatizzato fin da ora che l'errore del giudice di primo grado è stato madornale, avendo palesemente disapplicato i principi elementari della materia. In una simile situazione, i giudici di appello, come è ovvio, avevano riformato la sentenza di primo grado, rilevando che, come risultava dai rilievi della consulenza tecnica espletata, il condominio era cinto da mura e gli appellanti erano proprietari di posti auto siti all'interno dell'area condominiale, mentre le loro abitazioni erano poste al di fuori della cinta muraria; che inoltre dall'esame del regolamento (riguardo al tratto di strada oggetto di controversia) e delle tabelle risultavano essere compresi anche i proprietari dei posti auto, i quali infatti, proprio in virtù dell'utilizzo della strada, avevano sempre partecipato alle assemblee di condominio e pagato le relative spese di manutenzione, secondo le prescrizioni del regolamento; e che, nei titoli di acquisto dei posti auto, gli appellanti venivano indicati come "facenti parte" del complesso immobiliare.

I condomini che avevano dato inizio al giudizio di primo grado hanno allora presentato, nei confronti della sentenza di appello, un ricorso, che però è stato respinto dalla Corte di Cassazione.

La Suprema Corte ha infatti rigettato i motivi di impugnazione contenuti nel ricorso, rilevando che i giudici di appello avevano respinto le domande degli attori dopo avere accertato che il tratto di strada carrabile oggetto di contestazione era di comproprietà anche dei soli proprietari dei posti auto ubicati all'interno del perimetro condominiale, desumendo tutto questo, oltre che dallo stato dei luoghi descritto dal consulente tecnico d'ufficio, il quale aveva evidenziato il collegamento funzionale di tale tratto di strada con i posti macchina, anche dal testo del regolamento di condominio e dall'allegata tabella millesimale, secondo cui tutti i proprietari dei posti auto (indipendentemente dal fatto di essere, o meno, titolari di appartamenti compresi nelle mura del condominio) erano tenuti a contribuire alle relative spese di manutenzione di quel tratto e infine anche dai titoli di acquisto dei proprietari dei posti auto che li indicavano come "facenti parte" del complesso immobiliare.

Da parte loro, i giudici di Cassazione hanno ricordato il proprio costante orientamento, secondo cui la disciplina del condominio degli edifici, dettata dagli artt. 1117 e segg. cod. civ., è ravvisabile tutte le volte che venga accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa, salvo il titolo contrario, dall'art. 1117 cod. civ., a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso; e la nozione di condominio si configura quindi non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 cod. civ. Aggiungendo peraltro che, pure qualora manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominalità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere sempre stabilita mediante un atto di autonomia privata.

Con la conseguenza - ha concluso la Corte - che allora pure i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto, compresi nel complesso condominiale, sono condomini secondo i criteri fissati dall'art. 1117 cod. civ. e si possono quindi presumere comproprietari (oltre che obbligati a concorrere alle relative spese, secondo l'art. 1123 cod. civ.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovino in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari (come affermato da Cass., 2 marzo 2007, n. 4973; Cass., 8 maggio 1996, n. 4270; Cass., 16 aprile 1976, n. 1371).

Proprio per questo motivo - ha spiegato la Corte - il regolamento di condominio e l'annessa tabella di ripartizione delle relative spese non assumono carattere decisivo per l'accertamento della proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., dal momento che il regolamento non costituisce un titolo di proprietà (Cass., 21 maggio 2012, n. 8012); è invece sufficiente un accertamento fondato su una valutazione dello stato effettivo dei luoghi e un'indagine sull'ubicazione dei beni, unitamente alla ricostruzione della volontà pattizia sulla base dei titoli di acquisto, per stabilire se i posti auto di proprietà esclusiva appartengono strutturalmente al complesso edilizio condominiale e quindi se, rispetto a essi, sussiste il collegamento strumentale, materiale o funzionale, oppure la relazione da accessorio a principale e il rapporto di pertinenza, che costituisce il presupposto necessario per l'esistenza della relazione condominiale.

Quando viene accertata, in questo modo, la sussistenza del nesso di condominalità che intercorre tra le proprietà esclusive e i beni o servizi comuni, l'uso di tali beni da parte dei condomini trova la propria regolamentazione nella disciplina del condominio negli edifici, che è costruita in base a un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina relativa ad altri istituti giuridici diversi dal condominio.

In tal modo, proprio come vale quando oggetto della proprietà del condomino è soltanto un magazzino o una cantina o un'autorimessa senza la contestuale proprietà pure di un appartamento o di un locale commerciale, i proprietari di soli posti auto ricompresi nel condominio devono essere convocati alle assemblee in cui è prevista la discussione sugli argomenti che riguardano i beni o servizi comuni collegati al proprio diritto esclusivo (configurandosi così il rapporto di accessorietà), con diritto di partecipare alla discussione e di

esprimere il proprio voto nel senso preferito e speculare obbligo di contribuire alle spese relative ai beni o ai servizi di cui usufruiscono.

Impianti e servizi comuni a più edifici

Analoga, seppure di contenuto diametralmente opposto rispetto a quella appena esaminata, è la situazione che si verifica quando gli impianti o i servizi comuni sono collegati a una pluralità di fabbricati; infatti anche in questo caso sussiste il vincolo di accessorietà necessaria con conseguente applicazione della disciplina dettata in tema di condominio negli edifici e il fatto che gli impianti o servizi siano comuni a più edifici distinti fra loro non determina alcuna conseguenza. Questa è la situazione comunemente denominata come "supercondominio" [CI 954/2014, pag. 1024; CI 819/2008, pag. 1441; CI 756/2005, pag. 2147].

Anche con riferimento al supercondominio e al rapporto di accessorietà fra i beni comuni e gli edifici interessati che lo caratterizza una recente decisione di legittimità è tornata a prendere in esame questi aspetti.

Con la sentenza Cass., 15 novembre 2017, n. 27094, infatti è stato deciso che, così come succede per il condominio negli edifici regolato dagli artt. 1117 e segg. cod. civ., anche il supercondominio viene in essere di diritto, a meno che il titolo non disponga altrimenti, senza bisogno di specifiche manifestazioni di volontà o di altre esternazioni e neppure di approvazioni assembleari, dal momento che è sufficiente che singoli edifici, costituiti in altrettanti autonomi condomini, abbiano in comune alcune cose, impianti e servizi che sono legati - per effetto della relazione da accessorio a principale - con gli edifici medesimi e che per ciò appartengono, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari che fanno parte dei diversi fabbricati.

L'elemento che caratterizza la situazione del supercondominio è costituito infatti dalla presenza di uno o più beni o servizi comuni a più fabbricati, che costituiscono edifici condominiali autonomi e che si trovano collegati solo da quel bene o da quel servizio (rapporto di accessorietà), riguardo al quale la gestione deve avvenire in maniera congiunta, mentre per tutti gli altri beni o servizi condominiali specifici di ciascun fabbricato la gestione resta separata e affidata in modo autonomo a ciascun fabbricato.

Nella vicenda da cui ha avuto origine la decisione della Suprema Corte, era in discussione proprio la natura o meno di supercondominio riguardo a un complesso residenziale edilizio costituito da otto edifici.

Nel ribadire il proprio orientamento in materia e facendo espresso richiamo alla sua precedente decisione Cass. 17 agosto 2011, n. 17332, la Corte ha confermato ancora una volta il principio - su cui pure i giudici di primo e secondo grado avevano basato le proprie decisioni - secondo cui, per la sussistenza del supercondominio (nello stesso modo che per il condominio), qualora non vi sia un titolo che disponga diversamente, si deve accertare esclusivamente se fra i singoli edifici, che costituiscono altrettanti condomini, vi siano in comune alcune cose, impianti e servizi che sono legati, attraverso la relazione da accessorio a principale, con gli edifici in questione; infatti tanto basta e non è necessario altro. Anche in questo caso quindi il rapporto di accessorietà produce i suoi effetti, determinando l'applicazione della disciplina normativa contenuta negli artt. 1117/1139 cod.

Il condominio in mediazione

Luigi Salciarini, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 novembre 2018, n. 1055, pag. 1846-1847

Più d'una norma speciale (soprattutto il D.Lgs. 28/2010, ma anche la riforma del condominio di cui alla legge 220/2012) ha ricompreso il condominio, e quindi la materia condominiale, nell'ambito dell'obbligo di esperimento di un tentativo di mediazione prima di avviare un formale giudizio: ciò con non pochi problemi operativi.

LA QUESTIONE

Più d'una norma speciale (soprattutto il D.Lgs. 28/2010, ma anche la riforma del condominio di cui alla legge 220/2012) ha ricompreso il condominio, e quindi la materia condominiale, nell'ambito dell'obbligo di esperimento di un tentativo di mediazione prima di avviare un formale giudizio: generando con ciò non pochi problemi operativi.

I PRINCIPI

Che il condominio e i rapporti giuridici che in esso si svolgono fossero considerati tra quelli che dovessero essere preventivamente “mediati” davvero non sorprende. Da tempo infatti è noto come la materia condominiale sia quella che più spesso di altre occupa le aule di giustizia, soprattutto in conseguenza dell'alta conflittualità che si genera non soltanto a causa della molteplicità delle questioni che riguardano la gestione dell'edificio, ma anche per le inevitabili contrapposizioni personali determinate dalla convivenza forzata di più individui all'interno della stessa “scatola architettonica”.

È stato quindi quasi scontato apprendere che il D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010 (“Mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali”) aveva ricompreso tale materia all'interno di quelle per le quali è previsto il preliminare esperimento di un procedimento di mediazione tra le parti in lite. In particolare, l'art. 5 di tale decreto precisa che «chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio ... è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ...».

Per di più, detta norma prescrive che «l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale», con ciò volendosi stabilire che nessuna causa civile può essere avviata (o meglio, proseguita) se non viene rispettata la citata condizione preliminare di esperimento del tentativo di mediazione. Su quest'ultimo punto, tuttavia, va subito evidenziato che le conseguenze sono meno drastiche di quanto si possa immaginare. Infatti, qualora, nel corso del procedimento, il giudice rilevi (o gli venga eccepito dal convenuto) che non è stata effettuata alcuna mediazione, sempre ai sensi del citato art. 5, rimette le parti davanti al relativo Organismo, imponendo loro il rispetto della predetta condizione legale. Tutto ciò però non oltre la prima udienza, perché successivamente a tale momento la lacuna procedimentale deve intendersi definitivamente sanata.

LE OPINIONI

Varie sono le problematiche che scaturiscono dall'interferenza delle regole sulla mediazione “obbligatoria” con quelle che disciplinano la fattispecie condominiale.

La prima questione da risolvere è quella relativa all'ambito di applicazione dell'istituto conciliativo. Fortunatamente, per provvedere alla risoluzione di tale incognita, è intervenuta la

riforma del condominio di cui alla legge 220/2012, la quale ha inserito nel codice civile una serie di articoli ad hoc.

In particolare, secondo il disposto dell'art. 71-quater delle disposizioni per l'attuazione, «per controversie in materia di condominio ... si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli artt. da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice». Quindi, in estrema sintesi, tutto ciò che riguarda la proprietà e l'utilizzazione delle parti comuni, il funzionamento dell'assemblea, la ripartizione delle spese, l'applicazione del regolamento ecc. Detto art. 71-quater, nel richiamare gli artt. 1117-1139 cod. civ. (e i collegati delle disposizioni per l'attuazione), risulta certamente efficace nel dirimere eventuali dubbi applicativi e per di più mette in guardia l'operatore sul fatto che ciò che è rilevante è l'oggetto specifico della controversia e non il fatto che il condominio possa essere "parte" di un giudizio (si pensi al caso del rapporto di appalto per lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio che non rientra in tali richiamate norme).

In ogni caso, si pone all'evidenza il fatto che nella necessità di preventiva mediazione si colloca certamente il giudizio ex art. 1137 cod. civ. riguardante la c.d. "impugnazione" delle deliberazioni assembleari, che costituisce uno dei momenti di più frequente conflittualità nel condominio.

Sul punto, va pure evidenziato che il procedimento di mediazione interrompe il decorso del termine di 30 giorni previsto dalla norma, periodo che ricomincia a decorrere (interamente) qualora la mediazione abbia esito negativo.

LA SOLUZIONE PREFERIBILE

Il fenomeno del condominio in mediazione comporta una serie di differenze rispetto alla normale ipotesi nella quale la "parte" sia unipersonale (vale a dire consista in un soggetto singolo).

Innanzitutto l'amministratore pro tempore, per potere partecipare al procedimento, deve essere preventivamente autorizzato dall'assemblea, con una deliberazione che - si badi - deve raggiungere la maggioranza qualificata del comma 2 dell'art. 1136 cod. civ. (cfr. art. 71-quater disp. att. cod. civ.).

La norma prevede addirittura la possibilità di un rinvio, qualora occorra più tempo per convocare la riunione.

Nel caso in cui si raggiunga un accordo (dall'amministratore e dalla controparte in sede di mediazione), occorre un nuovo pronunciamento dell'assemblea (che lo approvi), che, anche in questo caso, deve essere adottato con la medesima predetta maggioranza qualificata. Tale ultimo aspetto, nonostante l'apparente chiarezza della norma, non risolve il problema (sollevato da precedente giurisprudenza) dell'eventuale necessità dell'unanimità dei consensi per conciliazioni aventi a oggetto diritti immobiliari.

PER SAPERNE DI PIÙ

-Antonio Nucera, "Mediazione in condominio", in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, fasc. 6, pag. 728;

-Giuseppe Spoto, "La mediazione civile e liti condominiali", in *Contratto e impresa*, 2013, fasc. 4-5, pag. 1071.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ BONIFICO ERRATO: AL CONDOMINIO VA VERSATA LA QUOTA TRATTENUTA

D. *Ho effettuato un bonifico per ristrutturazione edilizia per lavori condominiali indicando come beneficiario il condominio anziché la ditta esterna che effettuerà i lavori. La banca ha trattenuto una percentuale essendo un bonifico parlante. Il condominio mi chiede di integrare il versamento con la quota trattenuta dalla banca, ma la banca mi dice che non può modificare il beneficiario. Cosa posso fare per rimediare?*

R. Nell'ipotesi di intervento su parti comuni condominiali, l'amministratore del condominio rilascia annualmente a ciascun condomino l'attestazione sui costi detraibili dal singolo proprietario, sulla base della tabella millesimale, e tutta la documentazione (bonifici e fattura) è conservata dall'amministratore. A tal fine, vigendo sempre il principio di cassa rileva la data di pagamento dei lavori con bonifico bancario o postale (e non di esecuzione) da parte dell'amministratore nel 2017 a fronte dei versamenti dei singoli condomini che possono essere effettuati entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi. In sostanza, con riferimento al caso di specie, mentre l'amministratore deve pagare le spese con bonifico bancario o postale sul quale è effettuata una ritenuta di acconto da parte della banca che accredita tali importo all'impresa (articolo 25 del DI 78/2010, convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010 e successive modifiche), le somme che devono essere versate dai condomini all'amministratore non sono soggette a ritenuta. Nel caso di specie la ritenuta non avrebbe dovuto essere effettuata a meno che non si fosse trattato di un intervento sulla singola unità immobiliare, con commessa da parte del proprietario e pagamento diretto all'impresa con bonifico per ristrutturazioni. Se il bonifico non può essere rettificato (annullamento e nuovo bonifico al condominio), per fruire della detrazione è necessario provvedere al versamento della ritenuta, mentre la banca se riconosce l'errore, accrediterà l'importo della ritenuta sul conto corrente dell'emittente il primo bonifico.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 ottobre 2018)

■ SCONTO PER IMPERMEABILIZZARE LA CANTINA DELL'UNIFAMILIARE

D. *Nella cantina seminterrata della mia villetta c'è una forte umidità, causata dal terreno circostante la porzione interrata - non adeguatamente protetta - e da fenomeni di risalita dal pavimento che rendono il locale quasi inutilizzabile. L'umidità ora comincia a salire nell'appartamento sovrastante. La soluzione tecnica adottata prevede di confinare l'acqua di risalita sia dal pavimento sia dalle pareti. I lavori prevedono uno scavo per una fascia di 50 centimetri lungo le pareti perimetrali; la realizzazione di una nuova soletta a base di calcestruzzo impermeabilizzante per tutta la superficie della cantina; la realizzazione di una barriera chimica nelle pareti perimetrali alla quota subito sopra il livello del terreno esterno; il trattamento delle pareti perimetrali con intonaco impermeabilizzante fino alla quota della barriera chimica; il trattamento delle pareti perimetrali con intonaco deumidificante dalla quota*

della barriera chimica fino al soffitto; ripavimentazione della cantina. Ho diritto all'agevolazione del 50% per questo tipo di lavori?

R. La risposta è affermativa, a condizione che la cantina sia pertinenziale all'abitazione soprastante. La detrazione del 50% si applica anche per gli interventi di manutenzione straordinaria, come quelli di impermeabilizzazione descritti dal lettore, eseguiti sulle pertinenze di abitazioni (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 205/2017, di Bilancio 2018). La cantina, nel caso del lettore, è sottostante all'abitazione e, tra l'altro, le infiltrazioni d'acqua stanno intaccando i muri della casa. In conclusione, anche in presenza di lavori su una villetta unifamiliare (e non di un condominio) la detrazione per le relative spese si applica pienamente. Per ottenerla è sufficiente il pagamento delle fatture con bonifico parlante (con indicata la partita Iva dell'impresa che segue i lavori, il codice fiscale del beneficiario e la causale di versamento). Non trattandosi di interventi di risparmio energetico, in ogni caso non è necessaria alcuna comunicazione all'Enea.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 ottobre 2018)

■ LA CENTRALINA DELL'ASCENSORE È INCENTIVATA IN CONDOMINIO

D. Una palazzina con immobili abitativi di un unico proprietario è dotata di ascensore. Ai fini della detrazione fiscale del 50%, la sostituzione della centralina idraulica dell'ascensore è manutenzione ordinaria oppure straordinaria? Il costo dell'intervento si aggira intorno ai 5mila euro e l'opera è indispensabile, in quanto la centralina si è rotta.

R. La risposta è affermativa. Qualsiasi intervento di sostituzione di parti dell'impianto e non di semplice riparazione deve essere considerato, ai fini della detrazione del 50%, come intervento di manutenzione straordinaria le cui spese sono comunque detraibili (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 205/2017). Tra l'altro, trattandosi di un condominio (edificio con almeno due distinte unità immobiliari accatastate separatamente anche se di proprietà di unico proprietario, circolare 7/E/2018) sono comunque detraibili anche le spese di manutenzione ordinaria degli impianti comuni a servizio dell'edificio quale l'ascensore.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 ottobre 2018)

Condominio

■ IL CONDOMINIO VA INFORMATO DEL PROCEDIMENTO A SUO CARICO

D. Con una lettera datata 31 agosto 2018, il nuovo amministratore ha comunicato a tutti i condòmini la sua nomina, avvenuta con l'assemblea del 18 luglio 2018. Entro 30 giorni dell'assemblea, alcuni condòmini, hanno impugnato davanti all'autorità giudiziaria l'approvazione delle delibere relative all'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo e la nomina dell'amministratore, avvenuta con meno di 500 millesimi. Al procedimento preliminare di mediazione, tentata il 10 settembre 2018, l'amministratore non si è presentato e non ha informato l'assemblea condominiale. Fallita la mediazione, gli stessi condòmini ricorrenti, hanno portato in giudizio il condominio. Anche in questo caso l'amministratore non ha informato il condominio. Quali sono le sue responsabilità? E quali sono le azioni da intraprendere contro di lui?

R. L'articolo 1130 del Codice civile prevede, al comma 1, che «nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio

sia contro i condomini sia contro i terzi». Al successivo comma 2 stabilisce che «può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto». Il comma 3 prevede, inoltre, che «qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini». Infine, il comma 4 sancisce che «l'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni». Qualora l'amministratore di condominio ometta di informare i condòmini dell'instaurazione di un procedimento nei confronti del condominio stesso, dunque, è responsabile per violazione degli obblighi di informativa ex articolo 1131, comma 3, del Codice civile.

Tale violazione, oltre che essere idonea a fondare la revoca dell'amministratore come disposto dall'articolo 1129 del Codice civile e dell'articolo 1131, ultimo comma, dello stesso Codice, lo espone all'obbligo di risarcire i danni derivanti da questa condotta omissiva. In merito a quest'ultimo aspetto, occorre valutare concretamente quali possano essere stati i danni subiti dal condominio (ad esempio, le relative spese legali affrontate), per poi attivare un procedimento civile (con preventivo procedimento di mediazione) di responsabilità nei confronti dell'amministratore stesso.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 5 novembre 2018)

■ LA RIPAVIMENTAZIONE È UN INTERVENTO ORDINARIO

D. *Abito in un condominio con nove condòmini. Cinque di questi, tra cui la sottoscritta, accedono alle loro proprietà dal piano terra, mentre i restanti quattro accedono dal secondo piano. Noi del piano terra vorremmo far pavimentare il giardino condominiale su cui si affacciano le nostre proprietà, dato che, essendoci solo del ghiaio, vi crescono erbacce che bisogna sradicare in continuazione, a turno.*

Quelli del piano di sopra si oppongono fermamente dicendo che l'opera è di puro abbellimento e, dunque, non necessaria. In assemblea abbiamo raggiunto i 501 millesimi, ma gli inquilini del secondo piano continuano a dire che non intendono pagare e minacciano di impugnare la delibera. Come ci dobbiamo comportare?

R. In un caso analogo a quello descritto dal lettore, il Tribunale di Piacenza ha ritenuto che: «La sostituzione della pavimentazione del cortile condominiale è opera di ordinaria manutenzione e non già innovazione, essendo quest'ultima costituita dalle modificazioni materiali della cosa comune che ne importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione e non da mutamenti delle sue modalità di utilizzazione o da modificazioni e sostituzioni che non ne alterino la struttura sostanziale da precedente destinazione» (sentenza 5 febbraio 1991). Posto ciò, la minoranza dei condòmini dissidenti dovrà adeguarsi e rispettare la delibera assembleare. Diversamente l'amministratore potrà coattivamente recuperare le somme a loro carico.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 5 novembre 2018)

■ COSTI DI PULIZIA DELIBERATI A MAGGIORANZA SEMPLICE

D. *Vivo in un condominio composto da sei unità abitative, dove ogni condomino dovrebbe provvedere a turno alla pulizia delle parti comuni (ovvero scale interne e atrio), che però vengono effettuate in generale con poca frequenza e in maniera superficiale. Vorrei sapere qual è la maggioranza richiesta in assemblea per affidare le pulizie a un'impresa esterna e se, in mancanza della maggioranza necessaria, l'amministratore può comunque imporre l'assunzione dell'impresa, in caso di evidente sporcizia e mancanza di igiene.*

R. Il contratto con una ditta di pulizie non richiede una maggioranza qualificata, trattandosi di spesa per la gestione ordinaria. Per cui è sufficiente, in seconda convocazione, ex articolo 1136 del Codice civile, la maggioranza degli intervenuti e 334 millesimi dell'edificio. Peraltro, in base all'articolo 1130, primo comma, n. 2 e 3, del Codice, rientra fra i compiti e poteri dell'amministratore - anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea - provvedere alla manutenzione ordinaria e all'erogazione delle spese (presentando poi all'assemblea il rendiconto annuale, per l'approvazione). Tuttavia, a fronte di un parere negativo dell'assemblea, l'amministratore non è legittimato a conferire l'incarico delle pulizie a una ditta esterna.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 5 novembre 2018)

■ IL PIANO INTERRATO NON VERSA LE SPESE DELL'ASCENSORE

D. *In un condominio con due ingressi e due ascensori, un condomino ha posto il problema se i proprietari dei bassi commerciali e dei box auto del piano interrato, dove non arrivano gli ascensori, sono tenuti o meno al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori. Fino ad oggi tali spese sono state sostenute dai proprietari degli appartamenti. Il regolamento condominiale non dice nulla al riguardo. Cosa dice, invece, la giurisprudenza?*

R. L'articolo 1124 del Codice civile («manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori») novellato dalla legge 220/12, al comma 1 stabilisce che «le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo». Visto che il regolamento condominiale non prevede una possibile compartecipazione alle spese dei piani interrati per l'impianto ascensoristico, si può ritenere che gli stessi piani interrati «dove non arrivano gli ascensori» non debbano partecipare alle spese manutentive e di conservazione dell'impianto ascensore in quanto lo stesso non arriva, non serve il piano interrato.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 5 novembre 2018)