

---

# FIAIP<sup>®</sup> NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP  
in collaborazione con GRUPPO<sup>24</sup>ORE

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



Dicembre 2018 – Chiuso in redazione il 11 dicembre 2018

## Sommario

	Pagina
<b>NEWS</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b> Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	25
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	27
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>IMMOBILI E AGEVOLAZIONI</b> <b>IVA "PRIMA CASA": I REQUISITI PER LE AGEVOLAZIONI</b> <i>Per anni, nel settore dei trasferimenti immobiliari, le diverse previsioni normative che si sono succedute per l'attribuzione delle agevolazioni in materia di IVA hanno fatto riferimento esclusivamente alle caratteristiche dei soggetti cedenti o a quelle degli immobili oggetto del trasferimento. Solo a partire dai primi anni '80, l'attenzione del legislatore in tema di aliquote ridotte IVA si è spostata sul soggetto acquirente e sui requisiti da quest'ultimo posseduti. Presupposto per il riconoscimento dell'agevolazione "prima casa", in particolare, è ora la sussistenza delle condizioni di cui alla nota II-bis), art. 1, della tariffa, parte prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 131/1986.</i> Francesco D'Alfonso, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 dicembre 2018, n. 1057, pag. 2068-2082	36
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	49



**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

### ■ **Vendite di case, terzo trimestre +6,7%. Forte calo per gli uffici (-20%)**

Un lieve miglioramento nella performance caratterizza le vendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2018: 130.609 le case acquistate nel periodo luglio-settembre 2018, in aumento del 6,7% rispetto allo stesso trimestre del 2017. L'aumento nel secondo trimestre (sempre rispetto a un anno prima) era stato del 5,6%. Stabile il mercato dei negozi (+0,8%), mentre calano del 20% le transazioni di uffici e del 6,5% quelle degli immobili del settore produttivo. Segno positivo anche per pertinenze (cantine e soffitte), gli scambi salgono del 9,2%, e per box e posti auto (+5,3%).

L'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate registra quindi un trend ancora positivo per il mercato delle abitazioni, che continua nel recupero ininterrotto dal 2014.

La crescita risulta più marcata nei comuni minori (+7,4%) e nelle aree del Nord Est (+13,4%). I comuni capoluogo, invece, si fermano a una crescita del 5,5 per cento.

Cambia il vento a Milano, unica tra le grandi città a registrare un calo delle transazioni (-2,4%, contro il +4,4% del trimestre precedente). Un dato negativo che interrompe la serie di rialzi dal 2013, ma che probabilmente è dovuto proprio alla corsa effettuata e ai prezzi che in città sono tornati a crescere.

Più scambi si sono avuti, invece, soprattutto a Bologna (+23,7%, ma anche a Palermo (+8,5%), Genova (+7,2%), Torino (+4,5%) e Napoli (+3,6%). Nella capitale si sono vendute il 3,4% in più di case con un totale di 7.151 scambi.

In Italia si sono vendute soprattutto case tra 50 e 85 metri quadri (39.561 unità in tutto). Il trend vale soprattutto a Milano e Roma, dove continua a registrare successo il trend degli affitti brevi per turisti ma anche giovani lavoratori.

**(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 7 dicembre 2018)**

### ■ **I servizi immobiliari traino per il settore in Europa, Italia in ritardo**

Il settore dei servizi immobiliari è cresciuto nell'ultimo decennio del 10,9%. Più del doppio del fatturato dei mercati immobiliari, cioè il valore dei beni scambiati in tutti i comparti, che è cresciuto del 4,8 per cento.

Il dato emerge dal quarto rapporto "I servizi immobiliari in Europa" di Scenari Immobiliari, secondo cui l'industria del real estate nei cinque principali Paesi europei dovrebbe toccare i 424 miliardi di euro, per quasi due milioni di addetti.

L'Italia, si legge nel Rapporto, è ancora arretrata rispetto agli altri Paesi europei con un fatturato dei servizi immobiliari di circa 43 miliardi di euro. Anche se negli ultimi dieci anni l'incremento è stato del 18,5 per cento (dietro la Spagna) ci sono ampi margini di incremento, se si ci rapporta a realtà più consolidate come Francia e Germania.

## FATTURATO SERVIZI IMMOBILIARI E FATTURATO IMMOBILIARE EUROPEO (MLD EURO) 2018\*, CON VARIAZIONE % A 10 ANNI

(\*) Stima (Fonte: Scenari immobiliari)

Paese	Fatturato servizi	Var. % 2018*/2008	Fatturato immobiliare	Var. % 2018*/2008
Francia	97	+13,5	175	+0,1
Germania	130	+10,8	237,5	+21,2
Italia	43	+18,5	125	-4,4
Gran Bretagna	126	+5,2	150	-2,4
Spagna	28	+20,2	105,5	+4,1
Eu5	424	+10,9	793	+4,8

«È una ulteriore dimostrazione – ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – del peso crescente della filiera immobiliare sul Pil. Che in Italia tocca il 19 per cento. Preoccupano i dati dell'economia e una politica che appare penalizzante nei confronti di uno dei tradizionali motori, in tutti i Paesi, dell'occupazione e degli investimenti».

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 4 dicembre 2018)**

### ■ Mutui, prorogata la diffusione del tasso Euribor base 365

Pericolo scampato, almeno per il momento. Ieri l'European Money Markets Institute (Emmi) ha deciso di continuare a pubblicare i tassi Euribor con base 365 (cioè il divisore rispetto ai giorni dell'anno) almeno fino a fine marzo. Il tema è di quelli squisitamente tecnici ed è passato completamente sottotraccia, ma è tutt'altro che secondario perché suscettibile di provocare conseguenze significative su tutti i prodotti indicizzati a questa particolare tipologia di parametro, in particolare sui mutui a tasso variabile.

Con una decisione forse non del tutto attesa, l'organismo che presiede al calcolo del principale fra i tassi interbancari europei ed è impegnato in una riforma che introdurrà una metodologia ibrida per la loro determinazione aveva il 26 marzo scorso comunicato la cessazione della diffusione dei valori dell'Euribor base 365 a partire da lunedì prossimo, 3 dicembre.

In un'ottica di semplificazione, sul mercato sarebbero rimasti soltanto i valori calcolati su base 360: questione di poco conto in teoria, centesimi o addirittura millesimi di punto, ma che nella pratica avrebbe comportato problemi rilevanti per tutti quei mutui (sono di gran lunga la maggioranza in Italia, ma sono presenti anche in altri Paesi europei) che si basano su Euribor a 1, 3 o 6 mesi con divisore 365 e che da un giorno all'altro avrebbero visto scomparire del tutto il parametro di riferimento fedelmente riportato sul prospetto informativo di ogni contratto stipulato.

L'attività di mediazione delle parti interessate - essenzialmente le banche e le associazioni che le rappresentano nei vari Paesi europei, Abi compresa - si è fatta frenetica nell'imminenza della scadenza e ha appunto convinto Emmi quantomeno a rinviare la decisione (spariranno invece, come previsto, durate secondarie e ormai inutilizzate sul mercato quali Euribor a 2 settimane, a 2 e a 9 mesi) in attesa di una soluzione del problema che a questo punto resta comunque impellente.

Le possibili vie di uscita alle quali si sta lavorando contemplanano in primo luogo l'ipotesi di regolare i prodotti attualmente indicizzati all'Euribor base 365 al medesimo tasso con divisore 360 che sopravviverà alla riforma, cosa che in teoria potrebbe però dover significare l'adeguamento di tutti i contratti, cioè un lavoro enorme per le banche italiane.

In alternativa, per mantenere in vigore la situazione esistente servirebbe quantomeno l'attività di un soggetto che proceda al ricalcolo del tasso 365: un'operazione di moltiplicazione e

divisione in sé assai banale, che però potrebbe non sottostare del tutto alle norme sulla trasparenza bancaria. Un «topolino» insomma, che al contrario rischia però di diventare grande quanto una montagna.

**(Maximilian Cellino, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Finanza & Mercati”, 29 novembre 2018)**

### ■ **«Effetto spread» sull'immobiliare? Nel 2018 acquisti +5,6% e prezzi**

L'incertezza finanziaria e congiunturale che sta attraversando l'Italia potrebbe minare una ripresa immobiliare che – nonostante continui la crescita delle compravendite, stimate per fine anno vicine a quota 573mila (+5,6%) – non ha mai preso vera forza negli ultimi anni. Non a caso i prezzi registrano ancora una volta una flessione dello 0,9%. Intanto cresce il mercato delle locazioni (in un contesto condizionato dagli affitti brevi) e aumenta la quota di acquisti per investimento. È in estrema sintesi il quadro tracciato dal 3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma, (...)

«Il rallentamento della crescita economica, associato alle incertezze scaturite dalla contrapposizione tra Governo e Commissione Europea – si legge in una nota dell'istituto bolognese – non potevano non produrre contraccolpi sul settore immobiliare italiano». Il calo della fiducia e un eventuale «irrigidimento delle condizioni di accesso al credito» finirebbero per indebolire le prospettive di risalita del mercato. Nomisma ricorda infatti come l'incidenza delle compravendite effettuate grazie all'aiuto di un mutuo «sia passata in pochi anni dal 43,8% al 59,8%, con le erogazioni attestata sui 50 miliardi di euro (dopo essere scivolata poco sopra i 20 miliardi)».

A fare da contraltare alla stagnazione dei prezzi Nomisma rimarca «la maggiore vitalità che si registra in corrispondenza del segmento locativo». Le locazioni brevi hanno infatti cambiato il mercato delle grandi città. E se da un lato ci sono evidenti vantaggi per i proprietari – «sul piano della redditività e minori rischi di inadempienze»– dall'altro c'è stato un «effetto di spiazzamento» della domanda tradizionale composta da famiglie e studenti «che si è trovata improvvisamente a fronteggiare un aggravio in termini di onerosità non riconducibile all'evoluzione dei redditi». Tuttavia il primo rincaro dopo anni di cali si ferma a un +0,1% dei canoni medi, seppur con rialzi più evidenti in città come Bologna (+25) e Milano (+1,5%). A questo proposito l'auspicio è che «la salvaguardia della domanda stanziata o di quella legata a elementi di ricchezza imprescindibili per le città, quali le Università, rappresenta una priorità strategica verso cui orientare politiche ed investimenti».

Considerando un prezzo medio di un'abitazione in Italia nell'ordine di 165 mila euro, gli scambi residenziali genereranno nel 2018 un giro d'affari di circa 94,5 miliardi. L'Istituto bolognese stima in 2,6 milioni le famiglie attualmente in cerca di casa (o che intendono attivarsi nei prossimi 12 mesi) per un mercato potenziale di 436,9 miliardi.

La componente d'investimento è comunque in crescita dal 6,1% del 2017 al 15,4% di quest'anno. Questo aumento di domanda «è spinto dalla migliore convenienza economica (spesso solo percepita) del mercato immobiliare e dalla mancanza di valide opportunità di investimento alternativo».

Il valore del comparto locativo residenziale è invece stimato in 21,4 miliardi di euro (le nuove locazioni registrate nel 2017 rappresentano una quota pari al 36%). Per i prossimi 12 mesi Nomisma prevede un aumento delle famiglie intenzionate a prendere in affitto un'abitazione, con oltre 2 milioni di nuclei già sul mercato o che intendono attivarsi per un valore complessivo potenziale annuo dell'ordine di 11,3 miliardi di euro. Fatta conto la domanda di abitazione, per il 52% ricerca una casa in proprietà e per il restante 48% l'affitto.

Per quel che riguarda il segmento corporate, «la dimensione complessiva degli investimenti rimane modesta e perlopiù alimentata da componente straniera, senza però ripetere l'exploit registrato nel 2017». Il calo delle quotazioni è risultato analogo a quello delle abitazioni con

riferimento ai negozi (-0,8%), mentre risulta essere ancora maggiormente penalizzato il comparto uffici, con un calo nell'ordine dell'1,5%.

**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 28 novembre 2018)**

#### ■ **Nomisma: compravendite case in aumento (+5%) nel 2018 ma cresce incertezza**

"L'affievolimento dell'entusiasmo, che aveva permesso ad una quota significativa del fabbisogno compresso di manifestarsi, e un irrigidimento delle condizioni di accesso al settore creditizio - continua l'osservatorio - sono le due condizioni che finirebbero per indebolire ulteriormente le prospettive di risalita del mercato immobiliare"

L'istituto bolognese ricorda come l'incidenza delle compravendite assistite da mutuo sul totale delle transazioni effettuate sia passata in pochi anni dal 43,8% al 59,8%, con le erogazioni attestate sui 50 miliardi di euro (dopo essere scivolate poco sopra i 20 miliardi).

"In assenza di correzioni sostanziali delle strategie di politica economica - rimarca Nomisma - le tensioni finanziarie rischiano di rappresentare un fattore di razionamento del combustibile che ha fin qui alimentato la risalita del mercato immobiliare". Dall'ultima indagine sulle famiglie condotta da Nomisma nel corso del 2018 risulta come il 15,4% delle manifestazioni di interesse all'acquisto dell'abitazione risulti motivato da scelte di investimento riguardando circa 400 mila famiglie; nel 2017 tale componente pesava per appena il 6,1%. Questo aumento di domanda è spinto dalla migliore convenienza economica (spesso solo percepita) del mercato immobiliare e dalla mancanza di valide opportunità di investimento alternativo.

**(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole 24 Ore Radiocor Plus”, 28 novembre 2018)**

#### ■ **Immobili: per i notai +10% le compravendite nel primo semestre 2018**

Nel primo semestre 2018 sono state registrate 443.337 compravendite di immobili di qualsiasi genere, di cui 334.979 compravendite di fabbricati che registrano un aumento del 10,72% rispetto allo scorso anno a fronte di una continua riduzione dei prezzi. Infatti, se già il 2017 aveva fatto segnare un calo del -17% sui valori medi delle vendite di fabbricati (da 147 mila a 126.512 euro), tale calo si accentua di un ulteriore -5% nel primo semestre 2018 (118.356 euro). Accanto ad un aumento pressoché omogeneo di compravendite di fabbricati su tutte le varie fasce di prezzo, il dato più interessante appare l'aumento del +26,73% delle compravendite di valore superiore ai 900.000 euro. Questi i principali dati emersi nel Rapporto Dati Statistici Notarili relativo al primo semestre 2018 relativo alle compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società.

Si conferma inoltre un maggiore mercato per la vendita di terreni agricoli (57.284) rispetto ai terreni edificabili (13.624) che aumenta del +2,83% nei primi sei mesi del 2018 rispetto all'anno precedente, quasi totalmente concentrato nella prima fascia di prezzo (sotto i 100.000 euro).

Sotto il profilo fiscale su 246.539 fabbricati abitativi per 177.212 è stata chiesta l'agevolazione prima casa, confermando il trend secondo cui oltre la metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con le agevolazioni prima casa. Viene confermata una stasi del settore immobiliare gestito dalle imprese rispetto alle vendite effettuate da privati. Infatti gli immobili abitativi continuano a essere venduti più da privati che da imprese. Nel I semestre 2018 ben il 90,78% dei fabbricati abitativi è stata venduta da privati, mentre le imprese hanno venduto il restante 9,23 % di immobili abitativi.

Quanto ai mutui sono state effettuate 193.102 nuove operazioni, con un aumento del 5,92% rispetto allo stesso semestre 2017. Sul fronte degli importi unitari erogati, nonostante si confermi l'assoluta prevalenza dei finanziamenti di importo fino a 150.000 euro, si registra un aumento significativo dell'8-10% dei mutui di importo compreso tra i 200.000 e i 300.000

euro, in passato molto sotto tono. Segno di una probabile ripresa anche degli investimenti medio/alti. Continua il calo delle surroghe che segna un altro -30% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

Continua l'aumento delle donazioni: +10% per i beni mobili e + 4,6% per i beni immobili. Stabile la prevalenza delle donazioni di beni produttivi al Nord, mentre al Sud prevalgono le donazioni immobiliari.

In generale nel 2018 le costituzioni di nuove società continuano a salire registrando +6,20%: crescono in particolare le società di capitali (+8,7%) e le Associazioni Temporanee d'impresa (+20,7%) mentre diminuiscono le nuove cooperative (-20,6%).

Il Focus agevolazioni 2016-2017 ha analizzato le agevolazioni fiscali previste per le assegnazioni ai soci, per la piccola proprietà contadina, per la prima casa e il relativo gettito tributario, mettendo a confronto una misura straordinaria e temporanea (le assegnazioni ai soci sono state agevolate solo nel biennio 2016/2017) con le uniche due agevolazioni attualmente a regime (ovvero usufruibili sempre) dopo il riordino dell'imposta di registro del 2014. L'incidenza della agevolazione della piccola proprietà contadina sul totale delle compravendite di terreno agricolo è stata pari al 22,88% nel 2016 e al 20,84% nel 2017. La maggior parte degli atti agevolati degli agricoltori si localizza in Piemonte, Veneto e Puglia, regioni da sempre a forte tradizione agricola. Le fasce d'età che richiedono maggiormente questa agevolazione si collocano tra i 36/55, anche se non mancano i giovani agricoltori (la fascia 18-35 è il 16,88% del totale) così come anche i soggetti tra i 56 e i 65 anni (18,52%).

Quanto alle agevolazioni prima casa, dai dati analizzati risulta che le imposte incassate dall'erario per il tramite dei notai in relazione a detti atti, sono passate da euro 383.274.036 del 2016 a euro 424.411.523 del 2017, generando così un aumento del gettito pari al 10,5%, nonostante via sia stato un calo delle compravendite "prima casa" dal 2016 al 2017 del 4,5%. Conseguenza probabilmente imputabile anche ad un valore catastale maggiore degli immobili acquistati nel corso del 2017 a causa dell'aggiornamento delle rendite catastali, che i Comuni stanno procedendo via via ad effettuare. Le regioni che hanno invece riscontrato un aumento tra i due anni delle compravendite "prima casa" sono la Campania, con un +15% e un aumento di imposta di registro incassata pari al +14,73%, le Marche con un +11,09% e un aumento di imposta di registro incassata pari al +12,16%, la Valle d'Aosta, con un +18,40% e un aumento di imposta di registro incassata pari al +23,12%. Unica regione a mantenere entrambi i dati negativi è l'Abruzzo con un -12,50% e una diminuzione dell'imposta di registro incassata pari al -9,95%.

Le abitazioni per le quali sono state richieste maggiormente le agevolazioni prima casa sono le abitazioni di tipo civile, A/2 (il 50% del campione) e le abitazioni di tipo economico, A/3 (il 30%), mentre i villini, A/7, costituiscono solo il 10% del campione.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24online", 27 novembre 2018)**

### ■ **L'Agenzia del demanio presenta "Estimare", una APP facile, gratuita e intuitiva per le stime immobiliari**

L'Agenzia del demanio, in occasione della XXXV Assemblea annuale dell'Anci, ha presentato "Estimare", un nuovo strumento utile a semplificare il processo di stima immobiliare, dedicato a tutti gli operatori del settore. "Estimare" è un applicativo informatico, nato dall'esigenza di uniformare e digitalizzare l'attività estimale svolta dalle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della PA. Queste Amministrazioni infatti, per poter acquistare, vendere o affittare immobili, devono rivolgersi all'Agenzia del demanio e richiedere la congruità del prezzo. Il parere viene rilasciato dalla Commissione di Congruità, l'organo interno all'Agenzia che garantisce il controllo della spesa pubblica nelle operazioni immobiliari.

Ne hanno parlato, durante il convegno "Estimare. Diamo il giusto valore agli immobili", il Direttore dell'Agenzia del demanio, Riccardo Carpino, il Vice Segretario Generale dell'Anci, Stefania Dota, e il Presidente della Commissione di Congruità dell'Agenzia del demanio, Paolo



Maranca. «I 327 pareri di congruità emessi quest'anno hanno generato un risparmio complessivo di € 4,2 milioni sugli acquisti di immobili da parte di enti pubblici ed € 3 milioni sui contratti di affitto. – ha dichiarato Carpino - Si tratta di un'attività che mira all'efficienza e all'economicità della gestione e che merita di essere valorizzata, perché il patrimonio pubblico è una risorsa importante per agire sul fronte della generazione di risparmi». La correttezza delle transazioni realizzate dalle Amministrazioni è fondamentale per contenere le spese relative alle compravendite e agli affitti. Il risparmio per le casse dello Stato emerge infatti dalla differenza tra il valore iniziale degli immobili che vengono proposti al comparto pubblico, in affitto o in acquisto, e il valore congruito dalla Commissione. I pareri emessi nei primi 9 mesi dell'anno hanno fatto registrare un volume di € 450 milioni congruiti per operazioni d'acquisto e vendita ed € 22 milioni per canoni di locazione. L'80% dell'attività è rivolta agli enti territoriali e il restante 20% alle Amministrazioni centrali.

Durante il convegno sono state illustrate le potenzialità del nuovo servizio, gratuito e intuitivo, che l'Agenzia del demanio mette a disposizione dei professionisti del settore, lavorando a fianco degli altri enti attraverso una sinergia concreta e operativa. L'applicativo, raggiungibile dal sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) e dotato anche di un'interfaccia APP per i dispositivi mobili, consente di individuare il più probabile valore di mercato di un immobile e può essere utilizzato, già dalle prime fasi dei sopralluoghi, per inserire dati e immagini utili a comporre la stima, con un notevole risparmio di tempo ed energie. Sviluppato interamente dall'Agenzia, il progetto si è avvalso della collaborazione del Politecnico di Milano e della Scuola Politecnica dell'Università degli Studi di Palermo, che, dopo avere testato lo strumento, ne hanno riconosciuto le potenzialità e confermato la validità scientifica.

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

#### ■ **Compravendite e mutui in aumento nel secondo trimestre**

Compravendite in aumento nel secondo trimestre del 2018: i dati Istat confermano la tendenza già registrata a settembre dall'Agenzia delle Entrate.

Più nel dettaglio, secondo l'istituto di statistica, da aprile a giugno le transazioni immobiliari sono state 209.243 con un aumento del 4,7% rispetto allo stesso trimestre del 2017 e dell'1,6% rispetto al trimestre precedente. E con un incremento di circa il 39% rispetto ai valori minimi di fine 2013. Tuttavia rimane ancora un gap di quasi il 4% rispetto alla media del 2010.

L'incremento congiunturale interessa soprattutto il Nord-ovest (+3%), il Nord-est (+2,7%) e, in misura minore, il Centro (+0,4%). Al Sud le transazioni sono stabili rispetto al trimestre precedente (0,0%) mentre risultano in flessione nelle Isole (-1,3%).

Il settore abitativo segue l'andamento generale, il comparto economico segna invece variazioni positive nel Nord-ovest (+6,9%) e nel Nord-est (+0,6%), negative nel Centro (-6,5%), nelle Isole (-3,0%) e al Sud (-1,5%). Su base annua il settore abitativo (oltre il 94% del totale) riflette l'andamento generale (+5,1%) e, al contrario, il comparto economico registra un lieve calo (-0,6%).

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (113.755) crescono del 2,7% rispetto al trimestre precedente e del 2,3% su base annua. Rispetto alla tipologia dei comuni risultano in crescita sia nelle città metropolitane (+1,9%) sia nei piccoli centri (+2,5%).

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 22 novembre 2018)**

#### ■ **Costruzioni: Istat stima produzione +1,3% mensile a settembre**

A settembre 2018 Istat stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresca dell'1,3% rispetto al mese precedente. Il terzo trimestre 2018 si chiude positivamente, con un aumento dello 0,5% sul trimestre precedente.

La crescita del trimestre luglio-settembre 2018 si osserva dopo un calo dello 0,9% registrato nel primo trimestre e un rialzo dello 0,7% nel secondo. Su base annua, a settembre 2018 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 21 di settembre 2017) aumenta del 2,7%, mentre l'indice grezzo subisce una contrazione dello 0,9%. Nella media dei primi nove mesi del 2018 si osserva, rispetto all'anno precedente, un incremento tendenziale dell'1,5% per l'indice corretto per gli effetti di calendario e del 1,7% per l'indice grezzo.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24”, 20 novembre 2018)**

#### ■ **Banche: Abi, tassi in risalita a ottobre, è l'effetto spread**

L'effetto rialzo dello spread sui titoli di Stato per la prima volta colpisce i tassi bancari sui nuovi finanziamenti a famiglie e imprese. Lo segnala l'Abi nel rapporto mensile. Il tasso medio sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni secondo le stime dell'associazione, ad ottobre è risalito all'1,87% dall'1,80% di settembre. Il tasso medio sui nuovi prestiti alle imprese è risalito invece all'1,6% dall'1,45% segnalato a settembre. "Per ora è solo un cambio di segno" commenta Gianfranco Torriero, Direttore generale Vicario dell'Abi, secondo il quale non si è in presenza di una brusca risalita e i prossimi mesi diranno se si è davanti a un definitivo cambiamento di rotta. I tassi sui nuovi finanziamenti alle imprese avevano registrato il minimo storico nel gennaio scorso (1,42%). Il tasso minimo record per i mutui casa risale invece al luglio scorso (1,79%).

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole 24 Ore Radiocor Plus”, 20 novembre 2018)**

### **Immobili: vendita e locazione**

#### ■ **Affitti brevi, i dati dell'inquilino da inviare online entro 24 ore**

Il decreto sicurezza, convertito in legge mercoledì scorso, estende agli affitti brevi l'obbligo di comunicare alla Questura le informazioni sulle persone alloggiate. La disposizione può suonare pleonastica a molti locatori, già abituati a chiedere e trasmettere i documenti d'identità dei propri inquilini. Ma serve a mettere nero su bianco un vincolo in un certo senso “sospeso”, che negli ultimi anni era rimasto nel limbo normativo e aveva fatto perno su circolari ministeriali e (frammentate) regole o prassi locali.

Dunque, gli stessi obblighi già previsti dall'articolo 109 del TulpS per i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, «nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere», valgono ora anche per chi affitta (o subaffitta) «immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni». Così recita l'«interpretazione autentica» contenuta nell'emendamento al recente DI 113/2018 e che sarà operativa all'entrata in vigore della legge di conversione.

Entro le 24 ore successive all'arrivo – o immediatamente per soggiorni inferiori alle 24 ore – le generalità degli ospiti dovranno essere comunicate attraverso il sito «Alloggiati Web» della Polizia di Stato, lo stesso utilizzato dai gestori delle strutture ricettive. «La modulistica deve però essere adattata al nuovo perimetro delle locazioni – commenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – e vanno semplificate e uniformate le modalità di accesso al servizio, le diverse procedure degli uffici territoriali». Per l'operazione di invio delle “schede alloggiati”, che è semplice e richiede pochi minuti, occorrono infatti le credenziali. E l'iter di abilitazione (di persona, via posta, email o Pec) cambia da provincia a provincia.

Anche chi affitta o subaffitta una stanza di casa, per una sola notte, è quindi tenuto a comunicare online i dati dell'inquilino. Mentre l'eventuale sanzione resta quella prevista dall'articolo 17 del TulpS: arresto fino a tre mesi o ammenda fino a 206 euro. La pubblica sicurezza, d'altra parte, non poteva lasciare “scoperto” il settore dell'affitto breve, che prolifera da anni grazie alla spinta dei portali online e i cui contratti sono sempre più appetiti dai proprietari di seconde case, visto che con particolari caratteristiche (posizione, tipologia dell'immobile) si riesce a doppiare o triplicare il rendimento delle formule lunghe, dai 4+4 ai transitori.

Proprio perché inferiori a 30 giorni, le locazioni brevi non devono per forza registrarsi all'agenzia delle Entrate. E quindi si differenziano dalle altre tipologie di affitto, superiori al mese, per le quali già il DI 59 del 1978 aveva previsto «l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile». Erano i mesi del rapimento di Aldo Moro e il decreto, pensato per contrastare l'uso degli appartamenti come covi dei terroristi, fu convertito dalla legge 191/78 (la cosiddetta legge Moro) dopo la morte del presidente Dc. Nel 2012 si è poi deciso che quell'obbligo di comunicazione venisse assorbito dalla registrazione dei contratti di locazione e di comodato «soggetti a registrazione in termine fisso» (DI 79/2012). E a sanare il "buco" sugli affitti brevi ci hanno invece provato una circolare del ministero dell'Interno (26 giugno 2015) e il DI 10/2016: la prima affermando l'estensione degli obblighi dell'articolo 109 del Tulp e la seconda gli effetti della legge Moro. (...)  
**(Dario Aquaro, Il Sole 24 ORE – Estratto da "professioni", 3 dicembre 2018)**

### ■ **Così i muri della casa pagano le spese urgenti**

Rispetto ad altri Paesi, la compravendita della nuda proprietà degli immobili in Italia resta ancora un fenomeno marginale, una nicchia del mercato abitativo ferma intorno al 5 per cento. L'offerta è sì in lieve aumento, come testimoniano le vetrine online specializzate, ma non è sufficientemente seguita dalla domanda.

#### ***Volumi in lieve crescita***

Dopo la crisi vissuta dal mattone e il conseguente calo dei prezzi (meno 40% circa dal 2007 a oggi), in molti casi risulta più conveniente acquistare l'intera proprietà della casa, così da disporre liberamente e metterla subito a reddito. Eppure la formula della nuda proprietà mantiene una sua "popolarità": l'anno scorso, secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, i trasferimenti sono stati circa 24mila, in crescita dell'1,3% rispetto al 2016. D'altra parte, si tratta di uno strumento negoziale che favorisce comunque l'incontro di due esigenze: il venditore, cedendo la proprietà "spogliata", conserva la disponibilità dell'immobile grazie all'usufrutto e si assicura una somma di denaro; l'acquirente, senza bisogno di abitare immediatamente l'immobile, ottiene un risparmio sul prezzo di acquisto (e fiscale, visto che le imposte dirette si pagano su un valore "ridotto" in base alle aliquote ministeriali).

#### ***I prezzi e le variabili***

Il punto d'incontro tra queste due esigenze, cioè la compravendita della nuda proprietà, si fissa di solito tra il 50 e il 70% del valore di mercato della casa. Il riferimento ai coefficienti ministeriali (come si spiega all'interno di questa Guida rapida) serve infatti ai fini fiscali e a fornire un quadro di massima: ma il prezzo dei muri è contrattabile, e può variare se si stabilisce a favore di chi vende un usufrutto a termine (non vitalizio) o un diritto di abitazione (che non è alienabile).

Un'analisi (...) del primo semestre 2018 ha evidenziato che gli acquirenti si muovono soprattutto con finalità d'investimento (79,5%), e in misura minore (20,5%) per avere – in prospettiva – un'abitazione principale. Mentre la maggior parte dei venditori (79,1%) è spinta dalla necessità di reperire liquidità: per mantenere un certo tenore di vita, far fronte a urgenze legate all'avanzare dell'età, o anche sostenere i figli nell'acquisto di una casa. Solo nel 18,6% dei casi si cerca di migliorare la propria qualità abitativa, e nel 2,3% c'è in programma un trasferimento.

#### ***La scelta dello strumento***

Gli over 65 rappresentano il 22,6% della popolazione totale. E la cessione della nuda proprietà della casa, quando si ha bisogno di denaro liquido, può essere una buona soluzione specie per chi ha elevate spese di gestione dell'immobile o non ha eredi: perché una volta compiuta la scelta non si può tornare indietro.

Se invece si vuol approcciare uno strumento "reversibile", si può guardare all'alternativa del prestito ipotecario vitalizio (Piv), riservato ai proprietari con oltre 60 anni d'età. Che possono chiedere alle banche un finanziamento a medio e lungo termine garantito da un'ipoteca di

primo grado sull'immobile. Di fatto, con un meccanismo inverso a quello del mutuo (l'anglosassone reverse mortgage).

Il prestito ha il vantaggio di poter essere rimborsato, anche dagli eredi del debitore, in modo da non perdere la proprietà dell'abitazione. Ma ad oggi pochi istituti di credito hanno dimostrato di credere nel Piv e hanno reso note le condizioni per erogarlo.

**(Dario Aquaro, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde – La guida rapida”, 3 dicembre 2018)**

### ■ **L'usufrutto del venditore può essere anche a termine**

Ottenere una liquidità immediata, vendendo la propria casa ma conservandone la piena disponibilità per tutta la vita o per un periodo di tempo definito. E consentendo all'acquirente, interessato a investire nel mattone ma senza il bisogno di occupare subito l'abitazione, di ottenere un risparmio consistente sul prezzo d'acquisto.

Sono questi i punti chiave che caratterizzano la vendita della nuda proprietà di un immobile: una formula che incontra, in modo particolare, le esigenze delle persone più anziane (soprattutto quelle senza figli e/o in possesso di una casa con spese di gestione elevate), ma che viene impiegata, sempre più spesso, anche per altre finalità, magari prevedendo – per chi vende – un mantenimento del possesso a tempo determinato, slegato dalle aspettative di vita.

#### ***Le regole e gli effetti***

In generale, per chiarire cos'è e come funziona la nuda proprietà di un immobile è necessario introdurre il concetto di usufrutto, ossia la possibilità per il proprietario venditore (regolata dal Codice civile, articoli da 978 a 1020) di riservarsi il diritto di godere del bene, nello specifico la propria casa, traendone – per tutta la durata della sua vita (usufrutto vitalizio) o per un certo numero di anni prestabilito (usufrutto a termine) – ogni utilità, inclusi i proventi che produce.

Chi vende la nuda proprietà della casa, diventandone usufruttuario, può quindi usare direttamente l'immobile oppure concederlo in uso a terzi (cedendo il diritto di usufrutto), attraverso – ad esempio – un contratto di locazione o comodato. Il nudo proprietario, invece, con l'acquisto non ottiene il diritto di utilizzo dell'immobile, che scatta solo alla “consolidazione” (riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà): alla morte dell'usufruttuario o alla scadenza del termine previsto nel contratto. In ogni caso, comunque, la morte estingue la riserva di usufrutto anche se non è scaduto il termine pattuito.

#### ***Il calcolo del valore***

Ma quanto vale la nuda proprietà? In generale, il prezzo di vendita dell'immobile potrà risultare tanto più elevato quanto maggiore sarà l'età dell'usufruttuario (nel caso di usufrutto vitalizio). Per determinare questo prezzo – individuando in questo modo l'imponibile ai fini fiscali – al valore della piena proprietà si sottrae quello dell'usufrutto, che a sua volta si può ricavare attraverso i coefficienti periodicamente stabiliti dal ministero dell'Economia in relazione al tasso di interesse legale (e che cambiano al variare di quest'ultimo). Al momento tale tasso è fissato per il 2018 alla quota dello 0,3 per cento.

Per fare un esempio di calcolo del valore di una nuda proprietà, si può immaginare una casa con un prezzo stimato (piena proprietà) di 200mila euro e su cui ci sia la riserva di usufrutto vitalizio a favore di una persona sessantacinquenne. Il primo passaggio da fare è moltiplicare il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale ( $200.000 \times 0,3\%$ ): si ottiene così la rendita annua dell'immobile (600 euro). Il prodotto di quest'ultima per il coefficiente applicabile in base all'età dell'usufruttuario (160 per un usufruttuario di 65 anni) dà come risultato il valore dell'usufrutto (96mila euro). A questo punto, sottraendo dal valore della piena proprietà quello di usufrutto si stabilisce il costo della nuda proprietà, che nel caso ipotizzato sarà di 104mila euro.

Naturalmente, nella trattativa per la compravendita di una nuda proprietà, ci si può accordare per una cifra differente (più bassa) da quella stabilita in base a coefficienti e tabelle ufficiali, tenendo conto anche di altri fattori, come la valutazione sull'invecchiamento dell'immobile (dal

momento dell'acquisto a fine usufrutto). Di solito, il valore della nuda proprietà varia tra il 50 e il 70% della piena proprietà.

### ***L'usufrutto a termine***

Se l'usufrutto è a termine, il prezzo della nuda proprietà sarà tanto maggiore quanto più ravvicinata è la scadenza della riserva e viceversa. In questi casi – in cui l'usufrutto ha una data di estinzione certa e slegata dalle aspettative di vita (si pensi, ad esempio, a un trasferimento programmato, in altra città o all'estero) – la nuda proprietà vale di più: inoltre, si può anche pattuire un valore aggiuntivo che l'acquirente dovrà pagare in caso di consegna anticipata dell'immobile.

### ***Il diritto di abitazione***

In alternativa all'usufrutto è possibile prevedere la vendita della nuda proprietà con riserva del diritto di abitazione, il quale permette al titolare di vivere nella casa, ma che non può essere ceduto (alienato) a un'altra persona e non consente quindi la locazione dell'immobile. In sostanza, tale riserva è strettamente legata al soggetto a favore di cui è costituita, che può abitare la casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia. E qualora il venditore non possa più usare l'abitazione (si pensi al caso di un anziano che, rimasto solo, debba trasferirsi in una casa di cura), si può stabilire un corrispettivo in cambio della rinuncia a fruirne.

**(Francesco Nariello, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde – La guida rapida", 3 dicembre 2018)**

## ■ I punti chiave

### ***LA VENDITA***

#### ***La cessione dei «muri» è una scelta compiuta soprattutto dagli anziani***

La vendita della nuda proprietà, con riserva del diritto di usufrutto, consente al proprietario (spesso una persona anziana, soprattutto se senza figli o in possesso di una casa con elevate spese di gestione) di vendere l'immobile ma di continuare a vivere nella casa o di godere dei proventi derivanti da un'eventuale locazione.

L'usufrutto può durare per tutta la vita del venditore (vitalizio) o solo per un certo numero di anni (a tempo determinato).

Con questo tipo di vendita, in sostanza, nascono due soggetti: l'usufruttuario, cui spetta il godimento del bene; e il nudo proprietario, che è il titolare della proprietà dei "muri" della casa e che non può fruire dell'immobile per tutta la durata dell'usufrutto stesso.

La nuda proprietà può essere venduta anche con riserva del diritto di abitazione, che consente al venditore di continuare ad abitare l'immobile ma che ha un contenuto più limitato rispetto all'usufrutto (ad esempio, non è cedibile).

### ***LA RISERVA DI USUFRUTTO***

#### ***Il diritto è trasferibile a qualsiasi titolo: oneroso o gratuito***

Chi possiede l'usufrutto (regolato dal Codice civile, articoli da 978 a 1020) ha il diritto di godere del bene – nel caso specifico, l'immobile che vende – traendone ogni utilità che esso può dare, compresi i proventi che produce.

L'usufruttuario può quindi utilizzare direttamente la casa, oppure concederla in uso a terzi con un contratto di locazione o comodato; detiene il possesso dell'immobile e può eseguire miglioramenti (ottenendo un corrispettivo connesso all'aumento di valore del bene).

Il titolare, sempre rispettando la destinazione dell'immobile, deve sostenere le spese per l'ordinaria amministrazione e manutenzione, oltre a pagare le imposte e le tasse sulla casa (Imu, Tasi, Tari).

L'usufrutto può essere trasferito a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito, ma cessa con la morte del primo usufruttuario o alla scadenza del termine pattuito.

### **LA RISERVA DI ABITAZIONE**

#### ***Per tutta la durata è vietato cedere o locare la facoltà di utilizzo***

La riserva di abitazione – per tutta la vita o per un certo numero di anni – rientra tra i diritti reali limitati o di godimento che comprimono quello di proprietà.

È un diritto “personalissimo”, in quanto strettamente legato al soggetto a favore del quale è costituito.

A differenza dell'usufrutto, chi ne è titolare può abitare la casa solo limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (per la parte eccedente tali bisogni, di conseguenza, può sussistere il godimento del proprietario) e il suo diritto non può essere ceduto o dato in locazione, né trasmesso in caso di morte.

Per il resto, molte delle disposizioni relative all'usufrutto (come le cause di estinzione o il principio di calcolo del valore) si applicano, in quanto compatibili, al diritto di abitazione. Che però, proprio perché non cedibile, può far alzare il prezzo della nuda proprietà.

### **IL CALCOLO DEL PREZZO**

#### ***I valori di compravendita sono proporzionati all'età degli usufruttuari***

Il valore di una nuda proprietà, in caso di usufrutto vitalizio, sarà tanto più elevato quanto maggiore è l'età dell'usufruttuario.

Per determinare il prezzo bisogna sottrarre al valore della piena proprietà quello dell'usufrutto, che a sua volta si può calcolare utilizzando i coefficienti periodicamente stabiliti dal ministero dell'Economia in relazione al tasso di interesse legale (al momento fissato allo 0,3 per cento).

Nella trattativa per la compravendita di una nuda proprietà, tuttavia, ci si può sempre accordare per una cifra differente rispetto a quella indicata dalle tabelle: tutto è rimesso alla contrattazione.

In caso di usufrutto a termine, invece, il prezzo della nuda proprietà sarà tanto maggiore quanto più ravvicinata è la scadenza della riserva e viceversa.

Nel caso in cui ci sia la riserva di un diritto di abitazione, per calcolare il valore della nuda proprietà si può seguire lo stesso percorso indicato per il diritto di usufrutto.

### **GLI OBBLIGHI DEL VENDITORE**

#### ***L'ex (pieno) proprietario ha l'obbligo di pagare tutte le spese ordinarie***

L'usufruttuario che gode del diritto di utilizzare la casa deve anche rispettare specifici obblighi. Innanzitutto mantenere la destinazione economica dell'immobile e restituirlo al termine nello stato in cui si trova; fare l'inventario dei beni; usare l'abitazione correttamente, con la diligenza del buon padre di famiglia (ex Codice civile).

Deve inoltre pagare le imposte e tasse che gravano sull'immobile, e accollarsi le spese e gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria del bene: ad esempio, la sostituzione o la verniciatura di porte o finestre, la tinteggiatura delle pareti o il ripristino delle coperture impermeabili dei terrazzi.

A suo carico sono anche le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

### **L'ESTINZIONE DELL'USUFRUTTO**

#### ***Per la «consolidazione» non si deve versare alcuna imposta o tassa***

La durata dell'usufrutto non può eccedere la vita del titolare: il diritto, dunque, cessa alla sua morte o, comunque, alla scadenza del termine previsto.

La morte, in particolare, è causa di estinzione della riserva anche se non è scaduto il termine pattuito. E anche nel caso in cui il diritto di usufrutto sia stato trasferito (a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito) cessa con la morte del primo usufruttuario o, se costituito a termine, alla scadenza del termine stabilito.

L'usufrutto, inoltre, si estingue per rinuncia, per il non uso della casa protratto per 20 anni (prescrizione), per il totale perimento dell'immobile, per l'abuso che l'usufruttuario fa del suo diritto, alienando il bene o lasciandolo perire.

Alla sua cessazione l'usufrutto si riunisce alla nuda proprietà con la cosiddetta "consolidazione", per la quale non è dovuta alcuna imposta o tassa.

**(Francesco Nariello, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde – La guida rapida", 3 dicembre 2018)**

## Immobili e condominio



### La convocazione dell'assemblea condominiale da parte del tribunale

La convocazione dell'assemblea condominiale può essere disposta dall'Autorità Giudiziaria alla luce del disposto normativo di cui all'art. 1105 c.c.

L'amministratore condominiale è il soggetto deputato a convocare l'assemblea condominiale, sia ordinaria, sia straordinaria. Egli deve procedervi annualmente anno per l'approvazione del consuntivo di gestione e per il preventivo della gestione successiva, oltre a permettere all'assemblea di deliberare per la sua revoca o conferma. In primis deve verificare quando si chiude l'esercizio contabile, a seconda di cosa sancisce il regolamento di condominio. Ove nulla disponga, il termine dell'anno contabile è alla fine dell'anno come da calendario. Nel corso dell'anno di gestione il medesimo può convocare l'assemblea ogni qual volta ne ravveda la necessità o l'opportunità. I condomini, in prima istanza, hanno un potere d'impulso e in caso d'inerzia dell'amministratore possono convocare direttamente l'assemblea. La norma di riferimento è l'art. 66 disp. att. c.c. il cui testo dispone che quando due partecipanti al condominio che rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio chiedono all'amministratore la convocazione dell'assemblea, quest'ultimo non deve provvedervi. Trascorsi dieci giorni dalla stessa, senza alcuna risposta i condomini possono procedere autonomamente alla convocazione della riunione del palazzo condominiale (art. 66, primo comma, disp. att. c.c.).

Se non vi è l'amministratore, perché ad esempio i condomini sono in numero inferiore a otto, ogni condomino può agire per l'iniziativa per la convocazione dell'assemblea (art. 66, secondo comma, disp. att. c.c.).

Si parla di stallo decisionale quando l'assemblea non riesce ad assumere alcuna deliberazione, vuoi per colpevole disinteresse, vuoi per la cosciente volontà di non affrontare determinate spese. Da ciò consegue l'impossibilità di funzionamento dell'assemblea di condominio.

Ci si domanda quindi cosa possa fare il singolo condomino per uscire da questo impasse. Il riferimento normativo è l'art. 1105, quarto comma, c.c.

Si tratta di disposizione normativa sancita in ambito di comunione applicabile anche al condominio grazie al richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c.

E' concessa al condomino la facoltà di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria affinché la stessa adotti tutti i provvedimenti del caso. Quest'ultima locuzione è specifica dell'ampia discrezionalità concessa al giudice adito in simili fattispecie.

Il quarto comma dell'art. 1105 c.c dice che “se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore”.

Nel caso concreto affrontato dal Tribunale di Modena (la sola decisione bene articolata sembra essere quella del 24 febbraio 2009) i condòmini avevano deciso di aggiornarsi ad una nuova assemblea per svolgere degli accertamenti e successivamente decidere, in via definitiva, il da farsi. Questa assemblea non è stata mai tenuta. In ragione dell'art. 1105 c.c. il giudice ha ritenuto che, laddove non vi sia ancora stata una decisione definitiva a causa dell'inerzia nella gestione della cosa comune, bisogna permettere ai partecipanti al condominio di deliberare ciò che serve. Può quindi ritenersi provvedimento necessario, per la gestione della cosa comune, imporre di convocare l'assemblea delineandone, nei tratti essenziali, l'ordine del giorno.

Solo in caso di successiva inerzia, che questa volta dovrebbe manifestarsi come mancanza della maggioranza o inadempimento della delibera, si può ricorrere in sede giudiziali al fine di conseguire un provvedimento con contenuto la statuizione necessaria della cosa comune, provvedimento che permetta quindi l'esecuzione delle opere necessarie.

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

#### ■ **Revisione delle tabelle millesimali: la Cassazione spiega come si fa**

La revisione delle tabelle millesimali di natura contrattuale è possibile anche senza unanimità, trattandosi di fattispecie che ricade solo sull'eventuale errore tecnico, senza alcun riferimento al consenso di chi aveva firmato le tabelle allegate ad un regolamento contrattuale.

Il diritto dei partecipanti sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga diversamente, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene secondo il disposto dell'art. 1118 c.c..

Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. In linea generale, questa tabella può essere rettificata o modificata, solo previo ricorso al consenso espresso da parte di tutti i partecipanti al condominio.

Questo principio subisce un'eccezione normativamente prevista dall'art. 69 disp. Att. c.c.

I valori millesimali possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza degli intervenuti alla riunione rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio, nei seguenti casi:

1. quando risulta che sono conseguenza di un errore;
2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

In tema di revisione delle tabelle millesimali deliberata dall'assemblea ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., per errore di quelle esistenti o per loro inattualità, nel caso d'impugnazione della delibera che le ha disposte, spetta al condominio la prova dei fatti che consentono la revisione stessa (Cass. 14 dicembre 2016 n. 25790).

Si legge in sentenza che «in base alla regola generale dell'onere probatorio (art. 2697 cc), la prova della sussistenza delle condizioni che legittimano la modifica incombe su chi intende



modificare le tabelle, quanto meno con riferimento agli errori oggettivamente verificabili (v. Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013 Rv. 629207)» (Cass. 14 dicembre 2016 n. 25790).

Nelle condizioni legittimanti la revisione (a maggioranza) delle tabelle si sono portati alcuni correttivi solamente in relazione al concetto di notevole alterazione: attualmente l'art. 69 disp. att. c.c. considera condizione indispensabile che sia alterato "per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino".

La norma oggi vigente specifica che in tal caso il costo della revisione è a carico di chi l'ha causata. In ossequio al principio espresso dalla Corte con la sentenza n. 25790/2016 in relazione all'onere della prova, quindi, deve ritenersi che in caso di contestazioni sull'addebito della spesa spetti al condominio l'onere di dimostrare che ciò è avvenuto in ragione dell'azione del condomino (o dei condòmini) cui è addossato il costo.

Da ultimo, la Cass. 26 luglio 2018 n. 19838 ha affermato che si ha «sufficienza del quorum ex art. 1136, 2° co., cod. civ., ancorché si tratti di tabelle millesimali allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale, è il rispetto, la mancata deroga dei criteri legali per la ripartizione delle spese ("non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegate ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, cod. civ.": così in motivazione Cass. sez. un. 9.8.2010, n. 18477)».

**(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 30 novembre 2018)**

### ■ Sopraelevazione, guida alla casistica

Il diritto di sopraelevare spetta al condomino proprietario dell'alloggio sito all'ultimo piano dell'edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c. Non risulta essere necessario ottenere alcun consenso da parte degli altri condomini.

In base all'art. 1127 del c.c., che regola la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio, si ha che: «Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti».

Da questa disposizione si ricava che i limiti al diritto di sopraelevazione concernono:

- il profilo statico dell'edificio
- l'aspetto architettonico dell'edificio
- la notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti

Se non è necessario il consenso degli altri condomini per la sopraelevazione della porzione di piano, occorre tuttavia che il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare provveda a corrispondere un'indennità agli altri condomini.

L'indennità è pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova costruzione, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, detratto l'importo della quota a lui spettante. Essa deve essere attualizzata al momento della realizzazione dell'intervento.

In tema si è espresso il TAR Trento con la decisione 45/2017 del 6 febbraio 2017, affermando i seguenti principi: "Il diritto di sopraelevare (art. 1127 cod. civ.) spetta ex lege al proprietario

dell'ultimo piano dell'edificio, o al proprietario esclusivo del lastrico solare, e non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini. Peraltro, l'art. 1120 cod. civ. trova unicamente applicazione alle innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo, ovvero al maggior rendimento, delle cose comuni, regolando le questioni relative alle maggioranze necessarie per la loro approvazione, ma non disciplina affatto il diritto di sopraelevare (cfr. Cass. 15504/2000);

2.2. Tale diritto, ricomprendente sia l'esecuzione di nuovi piani sia la trasformazione di locali preesistenti con aumento delle superfici e delle volumetrie (cfr. Cass. 2865/2008), spetta - ove l'ultimo piano appartenga pro diviso a più proprietari - a ciascuno di essi nei limiti della propria porzione di piano, con utilizzazione dello spazio aereo sovrastante la stessa (cfr. Cass. 4258/2006);

2.3. I limiti al diritto di sopraelevazione, previsti nel secondo e terzo comma dell'art. 1127 cod. civ., assumono carattere assoluto solo per quanto concerne il profilo statico (nella fattispecie non in discussione) dell'edificio, residuando la possibilità di eventuali opposizioni dei condomini per le diverse ragioni di ordine architettonico o di notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti (cfr. Cass. 2708/1996), in ordine alle quali, tuttavia, le controversie ricadono nella giurisdizione del giudice ordinario, trattandosi di questioni prettamente civilistiche (cfr. Cass. SU, 1552/1986; Cons. di Stato, 7539/2003), senza compromissioni nella sede amministrativa, ove il rilascio del titolo abilitativo edilizio deve ritenersi conseguibile, nella materia in esame, fatti salvi i diritti dei terzi (cfr. Tar Calabria Catanzaro 1749/2015)."

Per le opere di sopraelevazione in genere occorre conseguire il cd. Permesso di costruire o la "DIA" (Dichiarazione di Inizio Attività) a seconda di quanto disposto dai regolamenti comunali; questi interventi sono sottoposti anche alla disciplina prevista dal DPR 380/2001 che comporta la verifica dell'idoneità della struttura esistente a sostenere il nuovo carico, e al DM 14 gennaio 2008 che prevede la valutazione della sicurezza e, quando necessario, l'adeguamento sismico dell'intera struttura esistente, qualunque sia la tipologia prevista per la costruzione dell'opera in sopraelevazione.

La Corte di Cassazione con la sentenza 23256/2016 ha stabilito che "le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso".

Il divieto di sopraelevazione "...debba interpretarsi non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non permettano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica".

Grazie alla sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano accresce, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio atteso che, ai sensi dell'art. 1118, 1° comma, c.c., essendo il diritto stesso proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, tale valore viene aumentato per effetto della sopraelevazione. (Cass. 12880/2005).

Infine, qualora l'ultimo piano dell'edificio appartenga in misura divisa a più condomini, la parziarietà del diritto implica che ciascuno proprietario può sopraelevare solo nella colonna d'aria soprastante la porzione di proprietà esclusiva - salvo danni all'estetica dell'edificio e in generale nel rispetto delle norme codicistiche - senza che sia necessaria la contemporanea sopraelevazione, da parte degli altri proprietari, delle rispettive porzioni (Cass. 4258/2005).  
**(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 29 novembre 2018)**

## Immobili e fisco

### ■ **Il condominio consulta Fisconline**

Come dovrà comportarsi da gennaio 2019 l'amministratore di condominio per ottemperare agli obblighi contabili e fiscali dei condomini amministrati? Il condominio, di norma, non dispone di un numero di partita Iva, quindi è assimilato a un qualunque soggetto privato (consumer).

Al momento dell'acquisto o dello svolgimento della prestazione il fornitore dovrà mettere a disposizione del condominio una copia della fattura in formato digitalizzato (pdf) o in analogico (carta).

A oggi è impossibile l'inserimento di un codice univoco destinatario o la generazione un QR Code per il condominio (come per i privati) mentre resta da valutare la fattibilità circa l'adozione di un indirizzo Pec condominiale ove veicolare tutte le fatture da esso ricevute. Si sconsiglia l'utilizzo dei dati dell'amministratore per la ricezione delle fatture elettroniche per ogni condominio amministrato. L'amministratore, per poter visionare telematicamente i documenti emessi nei confronti del fabbricato, dovrà abilitarsi ai sistemi delle Entrate per accedere all'area riservata del sito "Fatture e corrispettivi".

Occorre poi osservare che all'amministratore, non rientrando tra gli «intermediari abilitati», non è concessa possibilità di utilizzo del sistema Entratel. L'abilitazione Fisconline di ogni condominio risulta l'unica soluzione attualmente possibile: permette il recupero delle fatture passive emesse verso il fabbricato, consente all'amministratore di poter visionare il cassetto fiscale, ed è utile se non necessario per la stesura del modello 770 e CU. Tuttavia l'abilitazione a Fisconline viene collegata strettamente ai dati dell'amministratore richiedente (nome utente CF dell'amministratore). L'amministratore subentrante dovrà assicurarsi che venga chiusa la posizione aperta dall'amministratore precedente (tra l'altro su questo aspetto è emerso un differente comportamento da parte degli Uffici finanziari in varie Regioni).

Si ipotizzi poi il caso in cui il flusso trasmesso dal fornitore al lo Sdi presentasse un errore, risultando rifiutato dal sistema ricevente, qualora l'amministratore, ignaro dello scarto, provvedesse al pagamento del documento respinto con bonifico dedicato per detrazioni fiscali d'imposta e espletasse tutte le pratiche correlate: si verrebbe a configurare l'impossibilità da parte dei condomini di godere del beneficio fiscale.

Infine, si precisa che il condominio non è attualmente obbligato alla «conservazione elettronica» (articolo 39 del Dpr 633/72).

**(Andrea Cartosio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 11 dicembre 2018)**

### ■ **Servizi immobiliari, rilevanti anche quelli accessori fatturati a committenti extra Ue**

Per l'attività di "messa a disposizione di luoghi", non solo i servizi "obbligatorii" a questa operazione principale, ma anche quelli "aggiuntivi" (cioè facoltativi, "solo a richiesta del cliente"), sono considerati accessori alla prestazione principale, quindi, territorialmente rilevanti in Italia, ai sensi dell'articolo 7-quater, comma 1, lettera a), dpr 633/1972, anche se fatturati a committenti soggetti passivi, ai fini Iva, residenti in altri Paesi Ue o extra-Ue. Non possono essere considerati, pertanto, "servizi generici" di cui all'articolo 7-ter del dpr 633/1972. Sono queste le conclusioni della risposta dell'agenzia delle Entrate n. 77 del 22 novembre 2018.

Per i servizi immobiliari, non si applica la regola generale dell'articolo 7-ter del dpr 633/1972, secondo cui l'Iva è dovuta nel Paese in cui è stabilito il committente (rapporti "B2B") ovvero il prestatore (rapporti "B2C"), ma rileva il luogo in cui è situato l'immobile (articolo 7-quater, comma 1, lettera a, dpr 633/1972), a prescindere dallo status del committente (business o consumer).

Le prestazioni di servizi relativi a beni immobili sono quelle che presentano un nesso sufficientemente diretto con tali beni (articolo 31-bis del regolamento di esecuzione UE n. 282/2011) e questo nesso si riscontra se l'immobile rappresenta un elemento costitutivo del servizio ed è essenziale e indispensabile per la sua prestazione o quando il servizio è erogato o destinato all'immobile.

Un servizio deve considerarsi accessorio a una prestazione principale, quando esso non costituisce per la clientela un fine a sé stante, bensì il mezzo per fruire nelle migliori condizioni del servizio principale offerto dal prestatore (Corte di Giustizia europea C-349/96; C-502/09; C-349/96; C-111/05; C-497/05). Se una prestazione è accessoria a un'altra, non è soggetta "autonomamente" all'Iva nei rapporti tra le parti dell'operazione principale, ma i relativi corrispettivi concorrono a formare la base imponibile di quella principale (articolo 12, comma 1, dpr 633/1972).

Nel caso esaminato dall'agenzia delle Entrate, il soggetto Iva italiano mette a disposizione, dietro corrispettivo, degli immobili, unitamente ad una serie di servizi correlati alla fruizione degli stessi.

L'agenzia sottolinea la centralità della prestazione di messa a disposizione dei luoghi, la quale viene indicata nel contratto come "necessaria". I servizi accessori, infatti, non possono essere prestati al di fuori di un rapporto contrattuale, che non abbia ad oggetto anche la concessione in uso dell'immobile. Alcuni di questi servizi sono "obbligatori" e inclusi nel contratto di concessione in uso degli immobili (senza distinzione del corrispettivo), mentre altri sono "a richiesta" specifica del committente e oggetto di un separato contratto, collegato al primo.

I servizi obbligatori hanno carattere ausiliario alla prestazione principale, essendo strettamente collegati all'immobile e, infatti, sono inclusi nella messa a disposizione dello stesso, come l'assistenza nella fase di progettazione, organizzazione e realizzazione dell'evento a mezzo proprio personale, il presidio dell'ingresso al compendio immobiliare, la climatizzazione, l'assistenza e la conduzione degli impianti degli spazi, l'illuminazione generale, le pulizie generali, il presidio toilette e lo smaltimento dei rifiuti.

I servizi "a richiesta", invece, hanno la finalità di rendere la prestazione principale rispondente alle esigenze e alle richieste specifiche del committente, come la fornitura di arredi, la posa di moquette in tutte le aree, i servizi di audio e video, gli addobbi floreali, l'intrattenimento musicale, gli allacciamenti telefonici e le linee dati, le scenografie e i servizi di ristorazione.

Tutti questi servizi, sia quelli "obbligatori" alla messa a disposizione dei luoghi, che quelli "aggiuntivi" a richiesta, non possono essere considerati "servizi generici" di cui all'articolo 7-ter del dpr 633/1972, in quanto sono accessori alla prestazione principale di messa a disposizione in uso del compendio o parti di esso, quindi, sono territorialmente rilevanti in Italia, ai sensi dell'articolo 7-quater, comma 1, lettera a), dpr 633/1972.

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 23 novembre 2018)**

#### ■ **Ristrutturazioni edilizie, online il portale ENEA per le detrazioni fiscali al 50%**

E' online il sito [ristrutturazioni2018.enea.it/](http://ristrutturazioni2018.enea.it/) per trasmettere all'Enea le informazioni necessarie per usufruire della detrazione fiscale del 50% (bonus casa) relative agli interventi edilizi e tecnologici realizzati nel 2018 che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Come previsto dalla legge di Bilancio 2018, i contribuenti che intendono accedere a tale beneficio sono obbligati a trasmettere all'ENEA le informazioni sui lavori effettuati. La trasmissione dei dati dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo; per gli interventi già conclusi, il termine dei 90 giorni per l'invio delle informazioni decorrerà da oggi 21 novembre.

Per semplificare la trasmissione delle informazioni, l'ENEA, d'intesa con il Ministero dello sviluppo economico e l'Agenzia delle entrate, ha messo a punto una "Guida rapida alla trasmissione" con tutte le informazioni necessarie per l'invio dei dati. Sull'ammissibilità degli interventi si rimanda all'opuscolo dell'Agenzia delle entrate "Ristrutturazioni edilizie: detrazioni fiscali – edizione 2018". Entrambi i documenti sono disponibili al link [acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie](http://acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie).

Questi gli interventi ammissibili alla detrazione:

- riduzione delle dispersioni termiche di pareti verticali, coperture e pavimenti;
- sostituzione di infissi;
- installazione di collettori solari;
- sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione, generatori di calore ad aria a condensazione, pompe di calore per climatizzazione degli ambienti, sistemi ibridi, microgeneratori;
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore;
- installazione di generatori di calore a biomassa;
- installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati;
- sistemi di termoregolazione e building automazione;
- impianti fotovoltaici;
- installazione di elettrodomestici di classe energetica elevata collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017.

**(Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 novembre 2018)**

#### ■ **Leasing immobiliare, registro fisso per la cessione in blocco**

La cessione in blocco (da parte della società concedente) di contratti di leasing immobiliare, con contestuale cessione degli immobili sottostanti al contratto di leasing, è un'operazione soggetta a Iva con aliquota 22%; di conseguenza, l'imposta di registro si applica nella misura fissa di 200 euro. Lo affermano le Entrate in una risposta a un interpello (n. 954-166/2018) non pubblicata, ma di cui ha dato notizia l'Assilea nella circolare 14/2018.

Nell'interpello è stato prospettato un caso di trasferimento in blocco di un insieme di contratti di leasing (relativi a un'esposizione di quasi 300 milioni), in parte «in bonis» (il 18% circa) e in parte risolti per inadempimento del conduttore (il restante 82%). L'Agenzia ha preso atto che, a seguito della cessione in blocco, il cessionario sarebbe subentrato oltre che in tutte le posizioni giuridiche attive e passive relative ai contratti ceduti, sia risolti che in corso, anche:

-nel diritto di credito vantato dal cedente nei confronti degli ex utilizzatori per canoni, accessori e indennizzi a fronte dei contratti di leasing risolti;

-nella proprietà dei beni immobili oggetto dei contratti di leasing ceduti, sia risolti che in corso. Per rapporti giuridici individuabili in blocco si intende quell'insieme di crediti, debiti e contratti che presentano un comune elemento distintivo, che può rinvenirsi nella forma tecnica, nei settori economici di destinazione, nella tipologia della controparte, nell'area territoriale e in qualunque altro elemento. Pertanto, il profilo distintivo alle cessioni in blocco è l'oggetto dell'operazione, costituito dal fatto di determinare il subentro dell'acquirente in un complesso di rapporti e situazioni giuridiche, suscettibili di considerazione unitaria.

Dunque, la connotazione unitaria dell'operazione si riverbera anche sul piano fiscale, «precludendo una valorizzazione atomistica dei diritti e delle obbligazioni singolarmente considerati». Con la conseguenza che la cessione in blocco (di contratti, diritti e obblighi a essi afferenti e dei beni immobili sottostanti) «costituisce, agli effetti dell'Iva, un'unica operazione, non assumendo autonoma rilevanza, ai fini dell'imposta, le cessioni delle singole situazioni giuridiche (crediti e beni)».

In particolare, l'Agenzia precisa che il corrispettivo del trasferimento della proprietà degli immobili sottostanti ai contratti oggetto di cessione in blocco è compreso nel complessivo prezzo pagato per la cessione in blocco e, pertanto «segue il regime Iva dei contratti medesimi»: in altre parole, a detto corrispettivo si applica l'aliquota del 22 per cento.

L'Agenzia infine riconosce che, per effetto del principio di alternatività tra Iva e imposta di registro, quest'ultima si rende dovuta nella misura fissa di euro 200. Nella risposta non si parla di imposte ipotecaria e catastale: però, è ovvio che, dal ragionamento svolto dall'Agenzia, non può derivare altro che anch'esse andrebbero applicate in misura fissa, se mai si procedesse a trascrizione nei registri immobiliari e a voltura catastale. Per la verità, in applicazione dell'articolo 58 Dlgs 385/1993, il testo unico bancario (per il quale la pubblicità nella Gazzetta e nel registro imprese tiene luogo di ogni altra forma di pubblicità), si potrebbe anche dubitare che, in dipendenza di un contratto di cessione in blocco di contratti di leasing immobiliare, debba procedersi a trascrizione a voltura.

**(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 17 novembre 2018)**

## Professione

### ■ Solo il 55% di acquisti di case passa attraverso le agenzie

Gli agenti immobiliari italiani devono stare molto attenti a non sedersi sugli allori. L'arretratezza del nostro settore agency rispetto ai principali Paesi non solo è evidente, ma è anche preoccupante e la strada da percorrere in salita: internet guadagna terreno velocemente sulle funzioni classiche degli agenti immobiliari e i grandi gruppi mondiali affilano le armi per conquistare nuovi mercati.

Basti pensare che negli Usa circa il 90% delle ricerche di una casa oggi parte da internet per poi passare all'agenzia immobiliare e in Italia si stima che sette persone su dieci inizino la loro ricerca immobiliare attraverso il sito web. Un recente studio realizzato da un'agenzia governativa britannica indica che nel Regno Unito entro il 2020 le agenzie on line dovrebbero rappresentare il 50% del mercato, contro l'attuale 15 per cento.

A scattare la fotografia del settore dell'intermediazione immobiliare nel segmento retail (cioè delle transazioni tra investitori privati) è il report “I servizi immobiliari in Italia e in Europa” di Scenari Immobiliari, che mette a confronto le diverse realtà europee e anglosassoni con il mercato italiano.

In Italia il 55% delle transazioni immobiliari retail viene gestito attraverso un intermediario. In Paesi come Francia e Germania, i volumi intermediati sono compresi fra il 60 e il 70 per cento. In Francia la percentuale continua a crescere e negli ultimi due anni ha raggiunto il 70 per cento. Il mercato è maggiormente strutturato nel Regno Unito, dove la quasi totalità delle transazioni (91%) viene gestita dalle società di intermediazione. Solo la Spagna è alle spalle dell'Italia, con una percentuale del 52 per cento.

«La crisi economica e il conseguente crollo delle transazioni immobiliari hanno inasprito la concorrenza e accelerato il processo di trasformazione - si legge nel report di Scenari Immobiliari -. I clienti non sono più disposti a pagare una provvigione a fronte di un servizio che viene percepito come una semplice “informazione” immobiliare, reperibile on line, ma richiedono un numero crescente di servizi aggiuntivi. L'agente immobiliare tradizionale, dunque, si è gradualmente trasformato in consulente immobiliare, il cui ruolo competitivo si

gioca sulla capacità di offrire un vasto numero di servizi tecnici, finanziari e assicurativi connessi alla filiera». Il fatturato dell'agente immobiliare già oggi arriva per il 75% dalla pura intermediazione, ma per il 25% da attività di valutazione e advising: percentuale, quest'ultima, destinata ad aumentare rapidamente.

C'è comunque un mito da sfatare: quello che l'agenzia di intermediazione immobiliare sia in via di estinzione. Secondo Scenari Immobiliari negli ultimi tre anni network e agenzie sono cresciuti a livello europeo del 9% circa. Gli addetti in questo settore, sempre in riferimento ai primi cinque Paesi europei, sono invece aumentati di quasi 10%. In Italia si contano oggi circa 39mila agenzie immobiliari, quando nel periodo pre-crisi del 2008 se ne contavano più di 60mila. Tuttavia, alla fine del 2017 le nuove agenzie sul territorio sono state il 10,5% in più rispetto alla fine del 2016. Il balzo in avanti maggiore lo ha fatto la Germania, figlio del boom residenziale che sta toccando tutte le principali capitali del Paese: l'aumento delle aperture è stato infatti del 31,4% rispetto al 2016. (...)

**(Evelina Marchesini, Il Sole 24ORE – Estratto da "Casa24online", 30 novembre 2018)**

### ■ **Antiriciclaggio, adeguata verifica anche per l'incarico non esclusivo**

Anche l'agente immobiliare è un soggetto obbligato agli adempimenti individuati dalla disciplina antiriciclaggio, poiché l'attività di intermediazione da esso svolta è una prestazione professionale che ricade nell'ambito di applicazione del Dlgs 231/2007.

Nella prassi operativa, però, all'atto del conferimento di un incarico a vendere un immobile non sempre il rapporto che si instaura tra il proprietario dello stesso e l'agenzia immobiliare viene regolato attraverso un mandato in esclusiva, ma a volte viene conferito un incarico senza esclusiva (anche solo verbale) e che prevede l'assunzione di un impegno che tuttavia non esclude la possibilità per il cliente/proprietario di avere anche delle trattative private, di divulgare l'offerta ad un numero svariato di agenzie, di promuovere la vendita su riviste settoriali, ecc.

Fino a quando tale blando rapporto non si concretizza nel perfezionamento di un preliminare di compravendita e, in ogni caso, fino al momento della conclusione dell'affare, coincidente con la sottoscrizione della proposta di acquisto/vendita e con il contestuale passaggio di denaro a titolo di caparra confirmatoria, da molti agenti immobiliari l'incarico non esclusivo viene ritenuto irrilevante ai fini delle necessità di porre in essere le procedure di adeguata verifica ai fini antiriciclaggio.

Non la pensa, invece, allo stesso modo il Nucleo speciale di Polizia Valutaria della GdF e, in particolare dalla Toscana, si segnalano molteplici contestazioni nei confronti di agenzie immobiliari ai quali i verificatori, ritenendo di tipo professionale e continuativo, anche per presunzione di durata, il conferimento di incarichi a vendere immobili non in esclusiva e che il momento in cui l'agente è tenuto agli adempimenti antiriciclaggio è quello del conferimento dell'incarico, richiedono l'esibizione del fascicolo di tutti i clienti/proprietari di case per i quali sul sito web dell'agenzia appaia la foto di un immobile in vendita e, nel caso di omissione delle procedure previste per l'identificazione previste dagli articoli 17 e seguenti del Dlgs 231/2007, redigono un Pvc con il quale vengono contestate sanzioni per violazioni in materia di adeguata verifica della clientela che, in base all'articolo 56 comma 2 del Dlgs 231/2007, vanno da un minimo 2.500 ad un massimo di 50mila euro.

Peraltro, nei casi in cui tale comportamento omissivo fosse stato sistematicamente adottato per tutti gli incarichi conferiti senza esclusiva, le violazioni si rivelerebbero plurime e ripetute con il conseguente rischio di vedersi irrogare pesantissime sanzioni anche ben maggiori della misura minima prevista dalla legge.

Nel ricordare che l'agente immobiliare soggiace anche agli obblighi di conservazione imposti dalla disciplina antiriciclaggio con riferimento agli atti conclusi dal cliente, come chiarito anche nelle Faq fornite dalla Direzione V del Mef a gennaio 2018, anche il mero svolgimento di

un'attività di consulenza riconducibile ad un incarico di intermediazione immobiliare può imporre all'agente la necessità di adeguata identificazione della clientela.

**(Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Fisco”, 29 novembre 2018)**



# Rassegna di normativa

(G.U. 10 dicembre 2018, n. 286)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO**

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di settembre 2018 che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).  
(G.U. 13 novembre 2018, n. 264)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel comune di Pescopagano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la SS 401 Ofantina» 2° lotto.  
(G.U. 19 novembre 2018, n. 269)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel comune di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la SS 401 Ofantina» 2° lotto e revoca trasferimento al Ministero dello sviluppo economico della particella n. 826 del foglio 43 in agro del Comune di Muro Lucano.  
(G.U. 19 novembre 2018, n. 269)

## **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. 19 novembre 2018, n. 269)

## **PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE DEL VIADOTTO POLCEVERA DELL'AUTOSTRADA A10 (D.P.C.M. 4 OTTOBRE 2018) DECRETO 13 novembre 2018**

Modalità di affidamento dei lavori delle forniture e dei servizi relativi alla demolizione del ponte Morandi ed alla ricostruzione del nuovo ponte sul Polcevera. (Decreto n. 3).  
(G.U. 21 novembre 2018, n. 271)

## **PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE DEL VIADOTTO POLCEVERA DELL'AUTOSTRADA A10 (D.P.C.M. 4 OTTOBRE 2018) DECRETO 15 novembre 2018**

Approvazione delle specifiche tecniche propedeutiche all'avvio di una consultazione di mercato finalizzata all'instaurazione di una procedura negoziata senza pubblicazione di bando avente ad oggetto l'appalto dei lavori di demolizione del ponte Morandi e di ricostruzione del nuovo ponte sul Polcevera. (Decreto n. 5).  
(G.U. 21 novembre 2018, n. 271)

## **PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE DEL VIADOTTO POLCEVERA DELL'AUTOSTRADA A10 (D.P.C.M. 4 OTTOBRE 2018) DECRETO 16 novembre 2018**

Individuazione del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse alla fase di consultazione di mercato finalizzata all'instaurazione di una procedura negoziata senza pubblicazione di bando avente ad oggetto l'appalto dei lavori di demolizione del ponte Morandi e di ricostruzione del nuovo ponte sul Polcevera. (Decreto n. 6).  
(G.U. 21 novembre 2018, n. 271)

## **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 3 ottobre 2018**

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati - Riparto di euro 321.116.384,00.  
(G.U. 28 novembre 2018, n. 277)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA  
COMUNICATO**

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di ottobre 2018, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54, della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).  
(G.U. 3 dicembre 2018, n. 281)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Rapone nell'ambito del progetto n. 39/60/6069 «strada di collegamento tra l'abitato di Muro Lucano con la S.S. Ofantina e l'abitato di Rapone».  
(G.U. 10 dicembre 2018, n. 286)

# Rassegna di giurisprudenza

## Immobili: condominio

### ■ Tribunale di Savona – Sentenza 11 aprile 2018, n. 401

#### **L'amministratore può agire contro un condòmino che sia anche inquilino del locale comune**

Nei limiti delle sue attribuzioni, l'amministratore può attivarsi contro condòmini o terzi senza necessità di delibera assembleare che invece occorre ove promuova azioni esulanti la sua sfera di competenza. Lo ribadisce il tribunale di Savona, con sentenza n. 401 dell'11 aprile 2018. È un amministratore a citare una condolina chiedendo il rilascio dell'appartamento occupato. La signora, spiega, viveva nel locale a pianterreno dove un tempo – prima che i condòmini si staccassero dal riscaldamento condominiale – erano contenuti i contatori per il computo del consumo, le tubazioni ed alcune parti dell'impianto.

Pronta, la difesa della donna: dell'intero piano e, dunque, anche del locale abitato, era proprietaria e comunque possessore. Peraltro, aggiunge, l'amministratore non era legittimato a promuovere quel giudizio. Non è così per il giudice ligure che ne "sana" la posizione dell'amministratore bocciandone, però, la richiesta. È vero, premette, che secondo l'articolo 1131 del Codice civile, egli può agire sia nei confronti dei condòmini che verso terzi e senza previa delibera assembleare purché si muova nei limiti delle attribuzioni previste dall'articolo 1130 del Codice civile.

Ed è anche vero, prosegue il tribunale, che per la giurisprudenza prevalente in quell'alveo non rientrano le azioni reali, non potendosi ritenere degli atti conservativi come confermato dalle norme che, nel menzionarli, escludono che fra essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti si riferiscono. Ipotesi in cui, trattandosi di rappresentanza estranea alla sfera delle attribuzioni dell'amministratore, occorre un'apposita investitura deliberata dall'assemblea dei condòmini e approvata dalla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (Cassazione civile 2570/2016).

Ciò, però, non vuol dire che possa accogliersi la tesi della signora per la quale sarebbe stato persino necessario – vertendosi in punto di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà – un mandato da parte di ogni condòmino, non essendo sufficiente la delibera condominiale idonea ad attribuire la legittimazione processuale ma non quella sostanziale. Del resto, un tale ragionamento potrebbe essere seguito solo per azioni tese ad estendere i diritti spettanti ai condòmini in virtù dei rispettivi acquisti, diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari. Situazione ben diversa da quella processuale avendo il condominio rivendicato un bene di cui sarebbe stato già proprietario. Non vi era, in sintesi, alcuna estensione dei diritti di comproprietà dei condòmini ma un mero far valere la titolarità di un diritto.

Ecco che, essendosi l'amministratore munito di delibere specifiche, era senza dubbio legittimato ad attivarsi. Tuttavia, la domanda avanzata nell'interesse del condominio non

poteva accogliersi non risultando dimostrata la proprietà comune del pianterreno. Per quel locale, in buona sostanza, non poteva applicarsi una presunzione di condominialità nonostante per l'articolo 1117 del Codice civile rientrasse tra i beni comuni vista l'addotta destinazione a vano riscaldamento centrale. Anche al riguardo, mancava la prova (essenziale per Cassazione 14796/2017) che fosse stato realmente a ciò destinato fin dalla costituzione del condominio. Salvo, per queste ragioni, il diritto della signora ad abitare per il futuro il suo appartamento.

**(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 29 novembre 2018)**

#### ■ Corte di Cassazione - Sezione VI penale – Sentenza 2 novembre 2018 n. 49952

##### **Caduta sulla grata, amministratore colpevole per lesioni**

L'amministratore che non mantiene la grata di aerazione risponde penalmente della caduta della condomina.

Le controversie condominiali spesso riguardano le conseguenze dell'omessa custodia delle parti comuni che l'articolo 1130 del Codice civile riserva alla vigilanza dell'amministratore.

Non solo: in base all'articolo 2051 del Codice civile è l'amministratore che, per evitare l'addebito di responsabilità, deve provare la riconducibilità dell'incidente al caso fortuito. Ma la strada processuale della persona danneggiata non è in discesa: deve comunque provare in giudizio l'entità delle lesioni ed il nesso di causalità tra la cosa custodita e il danno. Con spese processuali, anche ingenti, per lo svolgimento di consulenze tecniche adeguate.

Ben diverso è il caso del processo penale nel quale è il pubblico ministero a sostenere l'intero onere dell'accusa e la persona offesa, costituendosi parte civile, può esercitare, gratuitamente, la sua azione di responsabilità nei confronti dell'accusato. È il caso trattato dalla Cassazione (sentenza 49592/2018) che ha dichiarato inammissibile il ricorso di un amministratore del condominio contro una sentenza che lo aveva dichiarato responsabile del reato di lesioni aggravate (articolo 590 del Codice penale) in danno di una persona che era caduta su una griglia di aerazione dei locali sottostanti il piazzale condominiale.

Il giudice di appello dichiarava la negligenza, imprudenza e imperizia dell'amministratore che aveva ommesso di provvedere alla manutenzione della griglia. La Corte di Cassazione dichiarava inammissibile il ricorso in quanto il ricorrente chiedeva una rivalutazione delle prove raccolte in giudizio, non consentita in sede di legittimità.

Inoltre, per la Cassazione la sentenza di appello accertava la piena conoscenza da parte dell'amministratore della pericolosità della grata. Nessuna speranza, quindi, per l'amministratore, di evitare la condanna definitiva per il reato e il pagamento di euro duemila a favore della cassa delle ammende.

**(Giulio Benedetti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 27 novembre 2018)**



## **Immobili: edilizia e normative**

#### ■ Tribunale Amministrativo Regionale – Campania - Sentenza 8 ottobre 2018, n. 1388

##### **Il permesso di costruire? Legittimo negarlo solo a chi è completamente “sine titolo”**

Lo afferma il Tar Campania accogliendo il ricorso di un privato che, in assenza di un titolo di possesso, “appariva” comunque proprietario.

Il permesso di costruire non è riservato unicamente al proprietario, ma anche a chi abbia

«titolo per richiederlo». Espressione che, ai sensi dell'art.11, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), si identifica con la legittima disponibilità dell'area, in base ad una relazione qualificata con la stessa di natura anche solo obbligatoria.

Con questa decisione i giudici amministrativi salernitani - con la sentenza n.1388 dell'8 ottobre 2018 del Tar Campania - hanno accolto il ricorso proposto contro il provvedimento con il quale il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Vallo della Lucania (Sa) aveva negato il permesso di costruire un manufatto per «mancanza di un titolo legittimante al rilascio del provvedimento abilitativo». Diniego che il ricorrente aveva impugnato eccependo di aver presentato un'attestazione della sussistenza del titolo e di aver poi integrato la documentazione richiesta dall'Ente locale con ulteriori elementi (sentenza del Pretore di Vallo della Lucania che lo riconosceva "possessore" della particella interessata dall'intervento edilizio e due perizie tecniche da cui tale particella "appariva" di proprietà dello stesso ricorrente). Argomentazione, questa, che ha colto nel segno perché il Tar ha, per un verso, ritenuto la documentazione esibita dal ricorrente significativa ( «emerge una situazione, quanto meno di fatto, se non di piena titolarità, tale da legittimare il ricorrente a richiedere il titolo edilizio») e, per altro verso, mosso " rilievi" sul modus operandi dell'amministrazione comunale per non aver compiuto «nessun approfondimento procedimentale prodromico all'atto impugnato», né opposto al ricorrente «l' esistenza di possibili altri titolari del diritto che rendessero incompatibile la rappresentata volontà di esercizio dei poteri connessi alla disponibilità della res », né tanto meno motivato le ragioni per le quali aveva sollevato dubbi sulla legittimazione del ricorrente a richiedere il permesso di costruire.

### ***L'indirizzo giurisprudenziale***

La sentenza conferma l'indirizzo giurisprudenziale a mente del quale la previsione di cui all'art. 11, comma 1, del Testo unico dell'edilizia («il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo») va intesa nel senso più ampio di una legittima disponibilità dell'area, in base ad una relazione qualificata con il bene, sia essa di natura reale, o anche solo obbligatoria ( Consiglio di Stato, Sez. VI, 22 settembre 2014 n. 4776; Consiglio di Stato, Sez. IV: 23 febbraio 2012, n. 983 e 16 marzo 2012, n. 1488). Tant'è che tale relazione è riconosciuta sia nell' ipotesi dell'accertamento di conformità, disciplinato dall'art. 36 del testo unico dell'edilizia, che legittima le richieste di sanatoria provenienti da soggetti ulteriori rispetto a quelli indicati dal citato art. 11, sia nell'ipotesi di cui all'art. 31, comma 3, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" che recita : «alla richiesta di sanatoria ed agli adempimenti relativi [provvede ] ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima» (da ultimo, Consiglio di Stato, Sez. IV, 22 maggio 2018, n. 3048).

Fermo restando che quale che sia l'oggetto della richiesta formulata al Comune ( permesso di costruire, accertamento di conformità o sanatoria), occorre tener conto che: (i) l'Ente locale non è tenuto a svolgere indagini complesse sulle vicende dell'immobile e sulla sua disponibilità in capo al richiedente ovvero a risolvere controversie circa i diritti reali vantati da terzi, essendo sufficiente l'esibizione di un titolo di legittimazione formalmente idoneo (ex multis, Consiglio di Stato, Sez. V, 7 luglio 2005, n. 3730); (ii) al Comune spetta soltanto la verifica di un titolo idoneo a integrare la c.d. posizione legittimante, senza alcuna ulteriore e minuziosa indagine che si estenda fino alla ricerca di eventuali fattori ostativi alla disponibilità dell'immobile, a meno che la sussistenza di tali fattori non emerga dalle risultanze procedurali procurate dai terzi controinteressati (TAR Sicilia, Catania, Sez. I, 15 settembre 2011, n. 2220); (iii) la verifica dell'esistenza di un idoneo titolo sul bene oggetto della richiesta avviene mediante attività che non mira a risolvere i conflitti tra i privati ma ad accertare il requisito della legittimazione soggettiva del richiedente, con la conseguenza che il terzo che si ritenga danneggiato dall'esecuzione dell'opera, nonostante il rilascio del permesso di costruire, può agire dinanzi al giudice ordinario per la tutela della propria situazione di diritto soggettivo ( Tar Lazio-Roma, Sez. II-bis, 13 marzo 2017 n. 3432).

**(Pietro Verna, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 3 dicembre 2018)**

■ **Tribunale Amministrativo Regionale – Lazio - Sentenza 28 novembre 2018, n. 11553**

**L'ascensore per superare le barriere architettoniche è edilizia libera e non servono permessi**

L'installazione di un ascensore all'interno di uno stabile condominiale sito in una zona sismica, per superare le barriere le barriere architettoniche, non necessita di alcun titolo edilizio ma solo dell'autorizzazione preventiva della regione che attesti il rispetto della normativa antisismica.

Lo ha chiarito il Tar Lazio, con la sentenza 11553/2018, facendo riferimento al Glossario unico per le opere di edilizia libera (Dm 2 marzo 2018, in attuazione della disciplina sulla S.c.i.a. recata dal D.lgs. 222/2016) che elenca questo intervento tra le opere di edilizia libera.

Con ricorso notificato alla Regione, al Comune e al condominio, una società di installazione di ascensori impugnava la determinazione dirigenziale con cui gli era stata ingiunta la rimozione o la demolizione dell'ascensore installato all'interno di un condominio perché era mancante il titolo abilitativo.

Il ricorrente contestava l'ordine di demolizione impugnato perché sopravveniva in pendenza di un procedimento di sanatoria in base all'art. 96 TUE ed anche perché l'abuso non sussisteva in quanto l'opera non richiedeva il rilascio del titolo abilitativo trattandosi di lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il condominio si costituiva eccependo la cessata materia del contendere avendo già provveduto al deposito della documentazione in sanatoria presso il Genio civile regionale.

Nelle more del controllo di tale documentazione, il TAR accolse l'istanza di sospensione del provvedimento di demolizione poiché l'esecuzione avrebbe provocato un danno irreparabile nel caso di regolarizzazione dell'impianto.

All'udienza fissata per la discussione sull'impugnazione, il TAR evidenziava che gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, come la realizzazione di ascensori interni, rientrano tra i lavori di edilizia libera.

Si tratta di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono in alcun modo essere ubicati all'interno di questa a differenza di quelli connessi alla condotta idrica, termica ecc.

Nella fattispecie, però, si trattava di un ascensore da installare su un edificio situato in zona sismica per cui la normativa che dispensava dal titolo abilitativo doveva essere integrata con le disposizioni contenute nel DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Il decreto prevede, tra l'altro, che nelle località sismiche, indipendentemente dal titolo abilitativo, non si possono iniziare i lavori di installazione di un ascensore senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione e prevede anche sanzioni penali per la violazione della normativa antisismica. Solo con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice può ordinare la demolizione delle opere o delle parti costruite in difformità e nel frattempo può impartire prescrizioni per rendere le opere conformi alle norme stesse.

Nella fattispecie in esame non risultava rilasciata la prescritta autorizzazione ed era ancora in corso la procedura per accertare la conformità tecnica dell'installazione dell'ascensore alla normativa antisismica e nelle more del procedimento penale per l'accertamento della eventuale violazione della normativa antisismica, la legge prevede la sospensione dei lavori fino alla conclusione del procedimento penale e rimette all'amministrazione regionale ogni decisione in ordine alla demolizione dell'impianto qualora risulti incompatibile con la legislazione antisismica.

Pertanto, sostengono i giudici del Tar, non essendo stata eseguita una ristrutturazione edilizia bensì un intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche una zona antisismica è da dichiararsi illegittimo il provvedimento impugnato, erroneamente fondato su una inesistente ristrutturazione edilizia non essendo applicabile all'intervento di installazione di un ascensore interno riconducibile all'edilizia libera la norma che prescrive la demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di titolo abilitativo.

**(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 30 novembre 2018)**

## Immobili: fisco

### ■ Corte di Cassazione – Ordinanza 22 novembre 2018, n. 30218

#### **Detraibile l'Iva per i lavori dell'inquilino**

È detraibile l'Iva per le opere di abbellimento eseguite dall'inquilino. Non è infatti necessario essere il proprietario poiché occorre solo verificare che le spese siano destinate all'attività di impresa e ciò anche se quest'ultima sia solo potenziale e mai avviata. Così la Cassazione con l'ordinanza 30218 depositata ieri. L'agenzia delle Entrate recuperava nei confronti di una società l'Iva sugli oneri sostenuti per opere su un immobile condotto in locazione per la vendita di arredamenti. Il provvedimento, impugnato dalla contribuente, veniva annullato in primo grado, ma la decisione era riformata in appello. La Ctr escludeva l'inerenza dei lavori di ristrutturazione, nel presupposto che la società non fosse proprietaria dell'immobile e comunque, in ogni caso, tali opere fossero irrilevanti per un incremento e miglioramento delle vendite. La contribuente ricorreva così in Cassazione lamentando l'errata applicazione della norma sulla detraibilità dell'Iva.

I giudici di legittimità, ritenendo fondata la richiesta, hanno ricordato che secondo le Sezioni unite (sentenza 11533/2018) spetta la detrazione per i lavori di ristrutturazione o manutenzione anche se la proprietà dell'immobile è di terzi, a condizione che esista un nesso di strumentalità con l'attività di impresa o professionale esercitata. Peraltro, le Sezioni unite hanno precisato che la detrazione deve essere riconosciuta anche se tale attività sia solo potenziale o di prospettiva ed anche se, per ragioni estranee al contribuente, non sia stata concretamente esercitata. Nella specie, il collegio di appello aveva escluso il diritto della contribuente solo perché locataria e non proprietaria dell'immobile. La decisione, quindi, era errata poiché ai fini della detraibilità Iva, i giudici avrebbero dovuto valutare l'inerenza delle opere rispetto all'esercizio di impresa.

Sempre in tema di inerenza dei costi, la Cassazione con l'ordinanza n. 30238 di ieri, è intervenuta sulla deducibilità delle sanzioni Inps per ritardato versamento dei contributi affermando che sebbene si tratti di una sanzione di natura civile di carattere risarcitorio e non amministrativa, non può essere considerata quale costo inerente all'impresa. La natura risarcitoria di per sé non è sufficiente per ritenere l'onere inevitabile per l'attività, sebbene sia una somma aggiuntiva derivante da contributi obbligatori.

**(Laura Ambrosi, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Fisco”, 23 novembre 2018)**

## Immobili: vendita, locazione e mutuo

### ■ Corte di Cassazione – Sezione civile – Ordinanza 22 novembre 2018, n. 30187

#### **La revoca dell'atto di compravendita immobiliare**

Le controversie giuridiche collegate ad episodi di compravendita immobiliare, in ambito condominiale, sono state al centro dell'ordinanza della Cassazione n° 30187 del 2018, nella quale i vizi prospettati nel ricorso non hanno rispettato le prescrizioni sancite dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alle modalità di formulazione.

Il caso trae origine dalla domanda di revoca, da parte degli eredi del proprietario di una unità immobiliare, dell'atto di compravendita stipulato tra di loro e dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato da due coniugi, titolari di una società, avente ad oggetto le unità immobiliari compravendute. A sostegno della domanda, gli attori esposero che, nel 2000, la società aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita relativo a due appartamenti e tre box in un immobile in corso di costruzione, per il prezzo di 660 milioni di lire, interamente versato dall'acquirente. Successivamente, le parti avevano concordato che un appartamento ed un box fossero posti in vendita, al prezzo di euro 185.000, a cura della società la quale aveva versato solo un acconto di euro 85.000, restando debitrice del prezzo residuo, rifiutandosi di stipulare il rogito di compravendita dell'altro appartamento e dei due box.

Con sentenza del 26.6.2006, il Tribunale dispose il trasferimento delle unità immobiliari, condannando la società al pagamento dell'importo di euro 100.000 quale residuo prezzo delle unità vendute per conto degli attori i quali, successivamente, avevano promosso un'azione esecutiva su cinque box ed un deposito, unici beni che risultavano ancora di proprietà della società, gravati però da ipoteca ed ulteriori vincoli.

Quest'ultima si costituiva in giudizio, contestando la domanda, rappresentando che le parti, riguardo alla lite definita con la sentenza del Tribunale, il 29.12.2006 avevano raggiunto un accordo transattivo con cui la società si era obbligata ad estinguere a proprie spese l'ipoteca iscritta su una delle unità immobiliari oggetto della medesima lite, a pagare la tassa di registro della sentenza e, a garanzia dell'adempimento dei predetti obblighi, alla consegna di un pagherò cambiario di euro 60.000 euro. Gli eredi, tuttavia, avevano portato avanti l'azione giudiziaria nonostante l'incasso delle somme e la consegna del titolo.

I coniugi si costituivano in giudizio, chiedendo il rigetto della domanda per difetto dei presupposti di legge. In corso di causa, intervenivano volontariamente il Condominio, creditore della società in forza di sentenza del Tribunale, e due avvocati, creditori, in virtù di decreti ingiuntivi dello stesso Tribunale, impugnando solo l'atto di costituzione di fondo patrimoniale.

Il Tribunale accoglieva le domande, evidenziando come fosse intuitivo che la società, alienando i beni oggetto degli atti impugnati, in concomitanza con i residui suoi immobili, pregiudicasse i suoi creditori, rendendo più difficile il soddisfacimento delle loro ragioni di credito, rilevando, inoltre, che l'accordo transattivo tra la società e gli eredi era sottoposto alla condizione risolutiva che la società provvedesse alla cancellazione dell'ipoteca entro il termine essenziale del 15.4.2007. Tuttavia la società non aveva provveduto a cancellare l'ipoteca, né a pagare la tassa di registro, pagata invece dagli eredi i quali avevano ripreso la procedura esecutiva, notificando precetto per euro 89.000, oltre le spese di registrazione della sentenza. Da tale procedura, gli attori avevano conseguito la somma di euro 1.994,76, mentre il Condominio euro 3.071,47. La Corte di appello confermava la decisione di Primo Grado osservando che poiché l'atto di citazione introduttivo della lite era anteriore agli atti oggetto di revocatoria, era sufficiente la prova del dolo generico, cioè della previsione da parte del debitore del pregiudizio dei creditori, che doveva ritenersi nella specie provato in virtù dell'esito infruttuoso della procedura esecutiva. Il giudice aveva ritenuto che l'accordo transattivo doveva ritenersi risolto per inadempimento della società e che le critiche formulate in appello nei confronti della perizia estimativa erano inammissibili perché del tutto generiche ed infondate nel merito.

Per la Corte, il nuovo amministratore della società, non avendo sottoscritto personalmente gli atti o rilasciato mandato speciale al difensore per il deferimento del giuramento decisorio, non poteva giovare della procura rilasciata dal precedente amministratore, osservando che, con riferimento all'atto di costituzione di fondo patrimoniale, erano inammissibili le osservazioni formulate dalla società, del tutto estranea allo stesso atto.

La stessa corte dichiarava inammissibile l'appello incidentale dei coniugi, in quanto tardivamente proposto con comparsa di costituzione e risposta depositata all'udienza di prima comparizione.



Il legale rappresentante, nonché nuovo amministratore della società ricorreva contro tale sentenza in Cassazione sulla base di sei motivi, ai quali eredi e condominio non svolgevano difesa. Con il primo motivo, per il ricorrente i giudici avrebbero erroneamente ritenuto sussistenti i presupposti per l'azione revocatoria ex art. 2901 c.c., omettendo di valutare le allegazioni dedotte dalla società, limitandosi ad avallare l'erronea decisione del Tribunale sul punto. L'atto dispositivo non avrebbe arrecato alcun pregiudizio alle ragioni creditorie degli eredi, in quanto il loro credito sarebbe stato soddisfatto già prima dell'avvio dell'azione revocatoria, mediante pagamento di un acconto di euro 36.000 e la cancellazione del debito per cui era iscritta ipoteca per il valore di euro 44.000. Il patrimonio della società sarebbe stato tale da garantire il soddisfacimento delle ragioni dei creditori, constando di altri immobili di proprietà. Tali beni erano stati oggetto di successiva esecuzione, dalla quale gli eredi avrebbero incassato ulteriori euro 25.000. Con riferimento al debito nei confronti del Condominio, la società avrebbe potuto rivalersi sulla ditta che aveva eseguito i lavori per cui era sorta la lite, in virtù di espressa previsione contenuta nel contratto di appalto.

Con riferimento, invece, ai requisiti soggettivi dell'azione, all'epoca del rogito dell'atto di compravendita, la società debitrice, che confidava nell'accoglimento delle proprie ragioni nel giudizio pendente nei confronti degli eredi, non avrebbe potuto prevedere che, nel futuro, sarebbe stata condannata verso di loro al pagamento della somma di euro 100.000 a titolo di risarcimento del danno. Inoltre, la circostanza che uno dei coniugi avesse avallato un pagherò cambiario rilasciato dalla società non dimostrerebbe la conoscenza da parte dello stesso della posizione debitoria di quest'ultima. Anche il credito del Condominio sarebbe fondato su di un titolo esecutivo inesistente all'epoca in cui gli atti impugnati erano stati posti in essere.

Un motivo giudicato, dagli ermellini, inammissibile in quanto i vizi prospettati nel ricorso non rispettavano le prescrizioni sancite dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alle rispettive modalità di formulazione. Le censure di violazione o falsa applicazione di legge si risolvono nell'indicazione delle disposizioni violate, ma sono del tutto carenti della necessaria specificazione di quali sarebbero le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata in contrasto con le individuate norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità. I denunciati vizi motivazionali si concretano esclusivamente nell'inammissibile richiesta di un riesame nel merito della vicenda, senza che il ricorrente indichi quali siano i fatti storici (e non gli elementi istruttori), il cui esame sia stato omesso, né in che modo e quando tali fatti siano stati oggetto di discussione processuale tra le parti.

Nel secondo motivo, per il ricorrente, la Corte d'appello avrebbe omesso di esaminare sia le censure sollevate dai coniugi, sia quelle mosse dalla società con riferimento alla revocatoria dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale. Quest'ultima non sarebbe stata del tutto estranea a tale atto. In realtà il fondo patrimoniale sarebbe stato costituito, a garanzia del nucleo familiare, in un'epoca in cui gli stessi acquirenti, che non erano parti del giudizio nei confronti degli eredi, non potevano avere conoscenza della futura posizione debitoria della società. La garanzia prestata in favore della società non dimostrava alcunché, dipendendo da un debito per lavori di finiture nell'immobile di proprietà dei coniugi. L'inammissibilità della motivazione si evince nella parte in cui lamenta l'omessa pronuncia circa le censure sollevate dai terzi acquirenti. La Corte di secondo grado aveva correttamente dichiarato l'inammissibilità dell'appello incidentale dei coniugi, in quanto formulato tardivamente tramite comparsa di costituzione depositata all'udienza di prima comparizione. Le restanti censure risultano inammissibili perché dirette esclusivamente ad ottenere una nuova e più favorevole valutazione delle risultanze istruttorie.

Nel terzo motivo, il ricorrente fa rilevare che la società aveva contestato le conclusioni della perizia circa il valore dell'immobile, chiedendo anche il rinnovo della consulenza, al fine di verificare le spese per finiture e migliorie sostenute dai coniugi e di far stabilire il prezzo dell'immobile a rustico. La rilevante differenza tra il prezzo di acquisto degli immobili e la valutazione degli stessi sarebbe giustificata dalla circostanza che l'immobile presenta attualmente finiture di livello alto, fatte eseguire dagli acquirenti. Avvalorerebbe la tesi dell'errore da parte della CTU il fatto che l'immobile all'asta sia stato stimato del valore di euro

600.000.

Motivo anch'esso inammissibile per le stesse ragioni enunciate in relazione al primo motivo. Il ricorrente, in violazione del principio di autosufficienza, non ha provveduto alla trascrizione dei punti salienti della relazione della perizia, delle osservazioni dei consulenti di parte e delle specifiche censure sollevate, nel corso del giudizio di primo grado e in appello, rispetto alla consulenza tecnica d'ufficio.

Nel quarto motivo, per il ricorrente, la Corte d'appello avrebbe erroneamente ritenuto che la transazione fosse risolta di diritto per l'inadempimento della società, omettendo di considerare che la ricorrente aveva correttamente, seppure tardivamente, adempiuto agli obblighi assunti con la stessa transazione, ad eccezione del pagamento della registrazione della sentenza. Inoltre, gli eredi non avrebbero chiesto la risoluzione dell'accordo transattivo o dichiarato di volersi valere della clausola risolutiva. Motivo giudicato inammissibile ed infondato, perché tratta dell'efficacia di un accordo transattivo che la sentenza ha accertato essere stato risolto per inadempimento della società stessa. La Corte d'appello aveva ritenuto che, poiché l'adempimento della Domino alla transazione era tardivo e comunque solo parziale, la stessa dovesse ritenersi risolta di diritto e che la volontà degli eredi di valersi della clausola risolutiva potesse desumersi implicitamente dalla proposizione dell'azione revocatoria.

Nel quinto motivo, contrariamente a quanto affermato dai giudici del merito, il giuramento decisorio poteva essere deferito dalla società al coniuge che non rivestiva la stessa posizione processuale della prima, in quanto, in caso di sentenza definitiva, avrebbe subito un maggior danno, viste le spese sostenute per le migliorie e le rifiniture dell'immobile. Né rileverebbe la circostanza che il nuovo amministratore non abbia conferito procura speciale per il giuramento o sottoscritto personalmente il ricorso per la prosecuzione del giudizio interrotto, in quanto il mandato speciale era stato correttamente conferito con la procura apposta all'atto di appello da parte del precedente amministratore e la Corte d'appello aveva già prima dell'interruzione del giudizio rigettato implicitamente la richiesta, rinviando la causa a precisazione delle conclusioni. Motivo infondato, in quanto la nuova procura alle liti apposta dal nuovo amministratore si è sostituita, revocandola, a quella precedentemente conferita dal precedente che invece prevedeva tale potere.

Con il sesto motivo, per il ricorrente, nessun diritto potrebbero vantare nella causa i due legali, i quali, essendo stati in precedenza incaricati dai coniugi nella medesima causa, danneggerebbero la società avallando la fondatezza della pretesa degli e della domanda di revocazione. Motivo inammissibile per difetto d'interesse. La Corte territoriale, ha rilevato che i legali avevano impugnato esclusivamente l'atto di costituzione di fondo patrimoniale, cui la società era del tutto estranea.

La Cassazione ha, perciò, rigettato il ricorso senza disporre sulle spese in considerazione del fatto che il convenuto non aveva svolto attività difensiva.

**(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 29 novembre 2018)**

#### ■ Tribunale di Roma – Sezione civile – Sentenza 2 novembre 2018, n. 20996

### **Niente danni se il proprietario incarica l'agenzia immobiliare di affittare l'appartamento tacendo le infiltrazioni d'acqua**

Il proprietario dell'appartamento concesso in locazione chiede al Condominio e alla ditta edile i danni subiti dopo che l'inquilino aveva comunicato il recesso del contratto di locazione a causa delle infiltrazioni presenti all'interno dell'immobile. Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 20996 del 2 novembre 2018, ha invece escluso il risarcimento, perché il proprietario non ha fornito la prova che l'appartamento fosse divenuto insalubre a causa dei vizi denunciati.

Al contrario, il proprietario, dopo solo un mese dal recesso, aveva incaricato un'agenzia immobiliare di trovare un nuovo inquilino, con lo stesso canone di affitto e senza fare accenno

delle infiltrazioni nell'annuncio. Circostanza che, secondo il giudice, esclude la non abitabilità dell'appartamento e, dunque, la sussistenza di un danno.

**Il fatto.** L'inquilino recede dal contratto di locazione a causa delle condizioni di insalubrità dell'appartamento affetto da infiltrazioni. Il proprietario dell'appartamento ritiene responsabili delle infiltrazioni la ditta che ha eseguito i lavori e il Condominio e li cita in giudizio per ottenere il risarcimento dei danni, equivalente alla somma dei canoni mensili fino alla riparazione dei difetti. La domanda risarcitoria dell'attore, dunque, si fonda sul presupposto che l'immobile fosse divenuto insalubre a causa delle infiltrazioni e che il conduttore, per tale motivo, avesse receduto dal contratto di locazione.

**Il danno va dimostrato.** Tuttavia – osserva il magistrato romano – il danno da perdita del canone di locazione è un danno da lucro cessante e la sua risarcibilità impone la dimostrazione che, a causa dell'illecito dei convenuti, l'immobile fosse totalmente o parzialmente inutilizzabile, con la conseguenza che ai responsabili fosse ascrivibile anche il danno da temporanea perdita delle utilità normalmente conseguibili dal proprietario nell'esercizio della sua facoltà di godimento e disponibilità del bene. Nel caso di specie, invece, il proprietario dell'appartamento locato si è limitato a prospettare un giudizio d'insalubrità dell'immobile, senza mai dedurre e provare che l'appartamento fosse non utilizzabile. Trattasi all'evidenza di una valutazione non ancorata a parametri oggettivi e che per la sua genericità non consente di apprezzare se ed eventualmente in che misura si sia tradotta in una menomazione del diritto del proprietario in termini di utilizzo.

**L'insalubrità dell'immobile è smentita da nuovo annuncio "affittasi".** Decisivo – secondo il Tribunale – è il fatto che, dopo soltanto un mese dal rilascio, il proprietario dell'appartamento abbia conferito incarico ad un'agenzia immobiliare per l'affitto dello stesso, omettendo di indicare la presenza dei fenomeni infiltrativi, all'epoca ancora non risolti, e pressoché allo stesso canone concordato con il precedente conduttore (euro 1150 in luogo di euro 1200).

Per il giudice, tale circostanza porta ad escludere la non abitabilità dell'appartamento e, dunque, la sussistenza di un danno nei termini richiesti. Domanda rigettata e spese processuali a carico del proprietario

**(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 21 novembre 2018)**

#### ■ Corte di Cassazione – Ordinanza 15 ottobre 2019, n. 25631

#### **Va risarcito il locatore che non affitta per colpa del locatario**

Decisiva la sentenza della Cassazione che rimette in gioco i diritti del locatore in tre casi. Quando cioè vi sia una riduzione della domanda; la domanda dei danni incrementali e i fatti sopravvenuti. I Supremi giudici, quindi, hanno rimodulato i diritti del locatore quando venga dimostrato l'illecito comportamento da parte del locatario. Questo in estrema sintesi il contenuto della ord. n. 25631 del 15 ottobre 2018.

La vicenda sui cui i giudici si sono pronunciati ha visto protagonisti una società immobiliare e una casa di cura a Roma. Era accaduto che la spa non avesse adempiuto agli obblighi contrattuali e avesse lasciato l'immobile con notevole ritardo, andando così contro i termini previsti dal contratto. E questo era stato pacificamente previsto nelle memorie. Il locatore, tuttavia, nel frattempo aveva ricevuto delle proposte ben precise in termini economici a cui aveva dovuto rinunciare proprio perché la struttura era occupata a oltranza. Alla luce di questa vicenda i giudici hanno pronunciato il principio di diritto secondo cui "nei giudizi soggetti al rito del lavoro, costituisce implicita istanza di rimessione in termini il deposito, con le note conclusive, di documenti formati successivamente tanto alla domanda, quanto al maturare delle preclusioni istruttorie; a fronte di tale produzione, pertanto, il giudice non può dichiarare inammissibile, ma deve valutare se ricorrano i presupposti ex art. 153 cod. proc. civ. e, in caso affermativo, esaminare nel merito la rilevanza probatoria dei documenti depositati".

**(Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 19 novembre 2018)**

# Approfondimenti

IMMOBILI E  
AGEVOLAZIONI

## IVA "prima casa": i requisiti per le agevolazioni

Francesco D'Alfonso, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 dicembre 2018, n. 1057, pag. 2068-2082

Per anni, nel settore dei trasferimenti immobiliari, le diverse previsioni normative che si sono succedute per l'attribuzione delle agevolazioni in materia di IVA hanno fatto riferimento esclusivamente alle caratteristiche dei soggetti cedenti o a quelle degli immobili oggetto del trasferimento. Solo a partire dai primi anni '80, l'attenzione del legislatore in tema di aliquote ridotte IVA si è spostata sul soggetto acquirente e sui requisiti da quest'ultimo posseduti. Presupposto per il riconoscimento dell'agevolazione "prima casa", in particolare, è ora la sussistenza delle condizioni di cui alla nota II-bis), art. 1, della tariffa, parte prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 131/1986.

Il numero 21) della Tabella A, parte II, D.P.R. n. 633/1972 consente l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% alle cessioni di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis), art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 131 del 26 aprile 1986.

Usufruiscono, inoltre, dell'aliquota ridotta del 4%, sempre in presenza naturalmente dei requisiti previsti dalla normativa, i soci di cooperative e loro consorzi per le assegnazioni, anche in godimento, da parte di queste ultime di case di abitazione, ad eccezione sempre di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 (n. 26) della Tabella A, parte seconda, allegata al Decreto IVA). In questa ipotesi (IVA al 4%), in virtù del principio di alternatività, sono, inoltre, dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura fissa pari a € 200,00 per ciascuna imposta nonché l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie. Ovviamente, è possibile usufruire dell'agevolazione IVA esclusivamente nelle ipotesi in cui vi siano i presupposti per l'assoggettamento ad imposta dell'operazione di cessione. In caso contrario, infatti, l'acquirente potrà godere dell'agevolazione "prima casa" con riferimento all'imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali, applicando l'aliquota del 2% (anziché quella del 9%, ordinariamente prevista) per la prima e la misura fissa di € 50,00 per le seconde (non sono, invece, dovuti, in questo caso, l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie). Per usufruire del beneficio fiscale, infine, la cessione o la costruzione deve essere effettuata nei confronti di una persona fisica, mentre la disciplina di favore non si applica all'acquisizione di immobili da parte di persone giuridiche o di Enti. In quest'ambito, non costituisce, inoltre, un elemento ostativo al riconoscimento dell'aliquota IVA ridotta la nazionalità del soggetto, come si desume dall'arti. 2, D.P.R. 131/1986 - T.U. registro, il quale, nel prevedere le tipologie di atti soggetti a registrazione, non fa distinzione tra cittadini italiani e non italiani. L'agevolazione "prima casa" è, inoltre, riconosciuta anche se il bene viene acquisito da un minore non emancipato o da altri soggetti incapaci, quali interdetti e inabilitati, sempre che, naturalmente, sussistano i requisiti previsti dalla legge.

## Cessioni di abitazioni

Cessioni di abitazioni (agevolazione "prima casa")				
CEDENTE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Soggetto passivo (operazione soggetta ad IVA)	4%	€ 200	€ 200	€ 200
Soggetto passivo (operazione esente da IVA)	NO	2%*	€ 50	€ 50
Non soggetto passivo	NO	2%*	€ 50	€ 50

(\*) 1,5% se si tratta di un acquisto realizzato tramite un contratto di leasing.

## Successioni e donazioni

Con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale dovute (in entrambi i casi, in misura fissa di € 200), e non, quindi, all'imposta sulle successioni e donazioni, usufruiscono dell'agevolazione "prima casa" anche gli eredi o donatari di abitazioni oggetto di successioni o donazione (art. 69, comma 3, legge 342/2000). Il vantaggio fiscale, confermato dall'Agenzia delle entrate anche successivamente alla soppressione delle agevolazioni in materia di imposta di registro ad opera del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011 circ. 2/E/2014), si applica laddove il beneficiario o, nel caso di più beneficiari, uno almeno di questi ultimi, possieda i cosiddetti requisiti "prima casa". L'agevolazione si estende, poi, anche agli altri soggetti interessati, pur se i requisiti sono posseduti dal solo soggetto dichiarante. A tal fine, l'interessato è tenuto, nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione, a dichiarare l'esistenza di tutte le condizioni richieste dalla legge per poter usufruire del beneficio fiscale. L'applicazione dell'agevolazione in argomento per l'acquisto a titolo gratuito, inoltre, non preclude la possibilità di fruire, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, dei benefici riservati alla "prima casa" (cfr. circ. n. 44/E/2001 e circ. n. 18/E/2013). Resta fermo, tuttavia, che nella situazione inversa, ossia laddove il contribuente che ha già fruito delle agevolazioni "prima casa" in sede di acquisto a titolo oneroso proceda all'acquisto di un nuovo immobile a titolo gratuito, il beneficio fiscale non può essere reiterato (ris. n. 86/E/2017). Non potranno, tuttavia, essere effettuati ulteriori acquisti agevolati a titolo gratuito, salvo che gli stessi abbiano ad oggetto quote dello stesso immobile. In caso di trasferimento per successione o donazione di più immobili in presenza di un solo beneficiario, infine, l'agevolazione deve essere riferita soltanto ad un'unica unità immobiliare e relative pertinenze (circ. n. 44 del 7 maggio 2001).

## Costruzione di immobili "prima casa"

In conformità alle finalità alla base del beneficio fiscale in questione, il Legislatore tributario ha previsto l'applicazione dell'aliquota agevolata anche in ordine agli appalti aventi per oggetto la costruzione di immobili "prima casa".

Più esattamente, il n. 39) della Tabella A, parte seconda, allegata al "decreto IVA" consente, tra le altre cose, l'applicazione dell'aliquota IVA del 4% alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'art. 13 della legge cosiddetta "Tupini" (legge 408/1949) rese nei confronti di privati consumatori per i quali sussistano i requisiti per usufruire dei benefici per l'acquisto della "prima casa".

L'aliquota agevolata si applica, tuttavia, anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'opera, nonché a quelle derivanti da contratti di subappalto, attraverso i quali l'impresa costruttrice affida ad altri la realizzazione di parte dei lavori di costruzione (circ. min. n. 19/E/2001). L'aliquota ridotta del 4% si applica, inoltre, in linea generale ai soli contratti relativi alla realizzazione "ex novo" della "prima casa", fermo restando che la sussistenza delle condizioni previste per godere o meno dei benefici sulla "prima casa" deve essere valutata in concreto, a prescindere dalla qualificazione formale data alle opere (ris. min. n. 164/1998).

Nell'ambito di lavori di realizzazione di alloggi abitativi appaltati da una cooperativa a proprietà divisa, il beneficio fiscale si applica, inoltre, anche con riferimento ai lavori extracapitolato

commissionati all'impresa costruttrice direttamente dal socio richiedente anziché dalla cooperativa (ris. n. 22/E/2011). Ciò in quanto tali ultimi lavori hanno la funzione di assicurare una migliore funzionalità dell'alloggio. Va evidenziato che non è, invece, agevolato l'acquisto di aree da utilizzare per l'edificazione della "prima casa".

### **Acquisto materiali per la costruzione della "prima casa"**

Il legislatore tributario ha consentito l'applicazione dell'aliquota IVA del 4% anche nell'ipotesi di acquisto di materiali per la costruzione della "prima casa". In questo caso, tuttavia, l'agevolazione non è esplicitata in modo diretto, ma si ricava dal combinato disposto di cui al n. 39) della Tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972, il quale prevede l'assoggettamento ad aliquota ridotta per le prestazioni di servizi di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati "Tupini", e al n. 24) della stessa parte II della Tabella A, allegata al "decreto IVA", il quale consente l'applicazione della medesima agevolazione per l'acquisto dei beni, escluse le materie prime e i semilavorati, forniti per la costruzione, anche in economia, dei predetti fabbricati.

### **Acquisto di abitazione contigua**

Pur avendo già goduto del beneficio dell'aliquota ridotta IVA per l'acquisto della casa di abitazione di cui si sia ancora titolari, è possibile reiterare l'agevolazione nel caso in cui si decida di acquisire una unità immobiliare contigua alla predetta casa di abitazione e destinata a formare con essa un'unica unità abitativa, sempre che l'abitazione non appartenga, dopo la riunione degli immobili, alla categoria catastale A1, A8 o A9 e che sussistano, inoltre, gli ulteriori requisiti previsti dalla Legge per l'applicazione del beneficio "prima casa". L'agevolazione spetta sia nel caso in cui le unità immobiliari vengano acquistate contemporaneamente sia nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare contigua venga acquisita in un momento successivo. Allo stesso modo, l'agevolazione "prima casa" si applica anche nell'ipotesi in cui l'interessato, già proprietario di due appartamenti, ne acquista un terzo, che andrà ad unire agli altri due in modo da formare una unica unità immobiliare (ris. n. 154/E/2017), senza che rilevi, altresì, la circostanza che uno degli immobili preposseduti sia stato acquistato senza fruire dell'agevolazione "prima casa". Nel caso specifico, in particolare, si trattava di un appartamento da accorparsi ad altri due appartamenti preposseduti, di cui uno contiguo, sito al terzo piano, e un altro sottostante, ubicato al secondo piano. In presenza dei requisiti previsti dalla Legge, il beneficio fiscale spetta, inoltre, anche per l'acquisto, da parte dello stesso soggetto, di una stanza contigua ad altra casa di abitazione acquisita con i benefici "prima casa" (ris. n. 25/E/2005). L'agevolazione va riconosciuta, naturalmente, anche nel caso in cui l'abitazione da ampliare sia stata precedentemente acquisita senza fruire dell'IVA ridotta.

### **Ampliamenti**

In presenza di tutte le condizioni previste dalla legge, l'aliquota ridotta del 4% è applicabile anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto aventi ad oggetto lavori di ampliamento, intesi come lavori che determinano un incremento di superficie di un immobile costituente "prima casa", sempre che, tuttavia, i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice ampliamento (circ. n. 19/E/2001).

Per poter usufruire del beneficio fiscale, è necessario, quindi, che sussistano le seguenti condizioni:

-i locali realizzati a seguito dei lavori di ampliamento non devono configurare una nuova unità immobiliare;

-gli ambienti di nuova costruzione non devono avere una consistenza tale da poter essere destinati a costituire una nuova unità immobiliare;

-l'abitazione non deve avere, dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche che la facciano rientrare nella categoria catastale A/1, A/8 o A/9;

-le prestazioni di servizi rese non devono configurare un intervento di ristrutturazione edilizia ma esclusivamente lavori di costruzione.

La presenza di queste e delle restanti condizioni legittima il committente dei lavori di ampliamento a dichiarare all'appaltatore di non essere titolare né di diritti reali su altra abitazione nel Comune né di diritti immobiliari in relazione ai quali ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa". L'agevolazione si applica, infine, anche nel caso in cui l'ampliamento riguarda una pertinenza.

### **Lavori di modifica**

Nell'ipotesi di lavori di modifica delle cellule abitative volti all'ottenimento di un numero maggiore di appartamenti, l'agevolazione non si applica dal momento che in questo caso non si realizza un incremento quantitativo degli immobili (la superficie dell'appartamento rimane, infatti, la stessa), proprio dell'ampliamento. Qualora, poi, i lavori edilizi consistano sia nella ristrutturazione che nell'ampliamento di un immobile già posseduto, ai fini dell'applicazione dell'aliquota di favore alla parte oggetto di ampliamento è necessario ripartire i corrispettivi riferiti ai due tipi di intervento. In caso contrario, si dovrà applicare all'intero compenso la maggiore delle aliquote previste per le due diverse tipologie di prestazioni di servizi.

### **Acquisto di ulteriori diritti reali sullo stesso immobile**

In conformità all'obiettivo, perseguito in relazione all'introduzione dei benefici "prima casa", di favorire il conseguimento della piena proprietà o l'intero diritto di godimento dell'immobile, viene riconosciuta all'interessato la possibilità di acquisire in maniera agevolata ulteriori diritti immobiliari sulla casa di abitazione per la quale già si è usufruito del beneficio fiscale.

In presenza delle altre condizioni, l'agevolazione spetta, pertanto, anche nel caso di:

- acquisto di ulteriori quote di proprietà;
- acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione;
- acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

### **Requisiti "prima casa"**

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" spetta in presenza di alcuni requisiti oggettivi e soggettivi.

Nel caso di compravendita, tali requisiti vanno dichiarati e indicati nell'atto di acquisto o in un successivo atto integrativo reso con le stesse formalità giuridiche dell'atto principale o, infine, anche in sede di contratto preliminare, con la verifica, tuttavia, in questo caso della sussistenza dei requisiti riferita al momento in cui si realizza l'effetto traslativo. La circostanza che l'unità immobiliare oggetto dell'agevolazione "prima casa" non venga successivamente destinata ad abitazione dell'acquirente non costituisce più, diversamente dal passato, un requisito per l'attribuzione del beneficio fiscale.

Ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale, i requisiti "prima casa" devono essere presenti in determinati momenti, differenziati in rapporto alla tipologia di operazioni interessate. Relativamente alle cessioni, per poter usufruire dell'agevolazione, i requisiti in questione devono essere necessariamente posseduti dall'acquirente, a pena di decadenza, al momento di stipula dell'atto di compravendita. Nell'ipotesi di assegnazioni effettuate da cooperative edilizie e loro consorzi verso i soci, i citati requisiti devono, invece, essere posseduti da questi ultimi sia al momento dell'assegnazione dell'alloggio (momento di acquisizione della disponibilità dell'alloggio) sia in quello del trasferimento della piena proprietà, che avviene alla data del rogito notarile di assegnazione definitiva. Con riferimento, poi, ai servizi di costruzione, i requisiti "prima casa" devono sussistere al momento della consegna del bene, anche se il committente può usufruire dell'aliquota del 4% già al momento di effettuazione di ciascuna prestazione, sempre che, naturalmente, egli sia in possesso dei requisiti previsti dalla legge e li renda noti all'appaltatore.

## Requisiti soggettivi

Si ha diritto all'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" in presenza di taluni requisiti, oggettivi e soggettivi. I requisiti soggettivi, riportati nella nota II-*bis*, art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 131/1986 sono:

-il fabbricato deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza;

-l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione, con il coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione localizzata nello stesso Comune di acquisto dell'immobile;

-l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quota o in comunione legale, di altra abitazione da lui o dal coniuge acquistata in proprietà, usufrutto, uso o abitazione e nuda proprietà su tutto il territorio nazionale usufruendo delle agevolazioni sulla "prima casa".

Per l'applicazione dell'aliquota agevolata, devono quindi sussistere contemporaneamente tutti i requisiti soggettivi innanzi illustrati. In caso contrario, non si applicherà l'aliquota IVA ridotta del 4%, ma solo quella del 10%, sempre che, naturalmente, oggetto della cessione sia un'abitazione diversa da quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9. Ai fini dell'attribuzione del vantaggio fiscale, nessuna rilevanza ha, invece, l'utilizzazione che viene fatta dell'immobile acquisito. Qualora, poi, i requisiti in questione sussistano in capo ad uno solo dei coniugi in regime di comunione di beni, l'aliquota ridotta sarà applicata nella misura del 50%, ossia limitatamente alla quota da questi acquisita. Il possesso dei requisiti per usufruire dell'agevolazione da parte di uno solo dei due coniugi non consente, infatti, l'acquisizione ope legis del beneficio anche all'altro coniuge, il quale, invece, potrà vedersi attribuito il regime di favore solo nell'ipotesi in cui anch'egli possieda i requisiti previsti dalla normativa. Alla luce di quanto evidenziato, allorché uno dei due coniugi prima del matrimonio o in regime di separazione dei beni abbia acquisito un immobile, di cui sia ancora in possesso, usufruendo dell'agevolazione "prima casa", lo stesso non potrà godere nuovamente del beneficio fiscale, il quale potrà essere, invece, attribuito all'altro coniuge, nella misura del 50%, sempre che questi sia in possesso dei requisiti previsti dalla legge (ris. n. 86/E/2010). La comproprietà di una casa in capo a coniugi legalmente separati è, invece, da considerare come una comproprietà tra "estranei", per cui, laddove non si sia in precedenza usufruito del beneficio fiscale, rimane possibile l'acquisto agevolato da parte di uno dei due (Cass., sent. n. 3931/2014). Si ha diritto, inoltre, all'agevolazione, limitatamente alla quota per la quale non si sia già goduto del regime di favore, anche allorché, in virtù dello scioglimento della comunione legale, uno dei coniugi diventi titolare in via esclusiva della casa di abitazione già facente parte della comunione e si trovi, a seguito del predetto scioglimento, nelle condizioni soggettive per usufruire del beneficio.

## Ubicazione dell'immobile

A norma della nota II-*bis*, art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, l'immobile deve essere situato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui lo stesso dipende. Nel caso in cui, poi, l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile può essere acquistato come "prima casa" su tutto il territorio italiano; è, altresì, prevista una disciplina simile a favore del personale delle Forze armate e delle Forze di polizia. Come evidenziato in precedenza, inoltre, qualora solo uno dei due coniugi sia in possesso di tale requisito, si ha diritto all'agevolazione nella misura del 50% (circ. n. 38/E/2005). Tuttavia, la Corte di Cassazione ha riconosciuto l'applicazione integrale del beneficio fiscale nel caso in cui uno solo dei due coniugi sia residente nel Comune di ubicazione dell'immobile (Cass., sent. n. 14237/2000 e sent. n. 13085/2003).

Quanto alla residenza, l'agevolazione spetta nel caso in cui il soggetto interessato sia residente nel Comune di ubicazione dell'immobile o comunque s'impegni a stabilire la residenza nel predetto Comune entro il termine di 18 mesi dall'acquisto, a pena di decadenza dalla stessa.



L'impegno ad acquisire la residenza entro 18 mesi, inoltre, deve essere reso per iscritto al momento dell'acquisizione dell'immobile, contestualmente all'indicazione degli altri requisiti richiesti dalla Legge. In caso, poi, di trasferimento di immobile, tale impegno deve essere dichiarato, a pena di decadenza, nell'atto stesso. Non univoca, tuttavia, è la posizione della Corte di Cassazione. Quest'ultima, in particolare ha stabilito anche che il termine di 18 mesi in questione ha carattere meramente sollecitatorio e la decadenza dall'agevolazione va ricondotta, invece, soltanto alla decorrenza del termine triennale per l'accertamento dalla registrazione dell'atto (Cass., sent. n. 3507/2011).

Ad ogni modo, ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale, il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato al Comune ai sensi dell'art. 18, commi 1 e 2, D.P.R. 223/1989 (regolamento anagrafico della popolazione residente), sempre che la richiesta di iscrizione all'anagrafe venga successivamente accolta (circ. min. n. 1/1994).

Il requisito della "residenza" deve essere, tuttavia, valutato con riferimento alla famiglia, per cui l'assenza di tale requisito da parte del coniuge acquirente in virtù del regime di comunione legale non impedisce di usufruire dell'agevolazione (Cass., sent. n. 13085/2003 e, da ultimo, sent. n. 26653/2014).

Va evidenziato, infine, che allorché la dichiarazione resa in atto dal contribuente concerna l'impegno che il contribuente assume di trasferire la propria residenza nel termine di diciotto mesi dalla data dell'atto e tale termine per il trasferimento della residenza sia ancora pendente, l'acquirente che non è in grado, anche per motivi personali, di poter rispettare l'impegno assunto ha la possibilità di revocare la dichiarazione di intenti espressa nell'atto di acquisto dell'immobile (ris. n. 105/E/2011).

#### **Comune in cui l'acquirente, pur non residente, svolge la propria attività**

Ai fini dell'individuazione di questo requisito, occorre innanzitutto rilevare che nel termine "attività" rientrano non solo le attività lavorative, ma, in base ad una interpretazione logico-sistematica della norma, qualunque tipo di attività, comprese quelle che non prevedono alcun compenso per il loro svolgimento, purché svolte in modo continuativo. Lo svolgimento dell'attività assume, inoltre, rilevanza solo se è in corso al momento dell'acquisto e non se la stessa viene svolta in un momento successivo. L'aliquota IVA del 4% è applicabile, inoltre, anche nel caso di studio, volontariato o attività sportiva. Nel caso, poi, in cui la condizione dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune di ubicazione dell'immobile, dichiarato dalla parte acquirente in atto, non possa più verificarsi ma, essendo ancora pendente il termine di 18 mesi dall'acquisto agevolato, lo stesso s'impegna a trasferire la residenza in detto Comune entro tale termine, è possibile dichiarare di voler beneficiare delle agevolazioni "prima casa" mediante un successivo atto, redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario, da presentarsi per la registrazione presso l'ufficio in cui è stato registrato l'originario atto di acquisto (ris. n. 53/E/2017).

La rettifica può essere effettuata dal contribuente anche in data successiva alla registrazione dell'atto di acquisto, a condizione, tuttavia, che non venga arrecato pregiudizio all'attività di controllo svolta dall'ufficio. La stessa potrà essere, dunque, operata dal contribuente purché l'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente non abbia già disconosciuto, con apposito avviso di liquidazione, le agevolazioni "prima casa", rilevando la mancanza del presupposto dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato (ris. n. 53/E/2017).

#### **Comune in cui ha sede/esercita attività il soggetto da cui dipende l'acquirente, trasferito all'estero per lavoro**

Il contribuente trasferito all'estero per ragioni di lavoro ha diritto all'agevolazione "prima casa" non solo nel caso in cui l'immobile sia ubicato nel luogo di sua residenza, ma anche allorché lo stesso sia sito nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. Il beneficio, inoltre, è applicabile solo con riferimento all'esistenza di un rapporto di lavoro

subordinato e agli stessi fini il datore di lavoro non deve necessariamente avere la qualifica di imprenditore.

### **Acquirente cittadino italiano emigrato all'estero**

Per i cittadini italiani emigrati all'estero (che non hanno più, quindi, la residenza in Italia), per l'attribuzione del regime agevolativo non è richiesto che l'immobile sia ubicato in uno specifico Comune. Per usufruire dell'aliquota ridotta, è, quindi, sufficiente che l'immobile si trovi in un punto qualsiasi del territorio nazionale, senza, peraltro, che sia richiesto al beneficiario di stabilire entro diciotto mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato. La condizione di emigrato all'estero può, in particolare, essere autocertificata dall'interessato mediante dichiarazione resa nell'atto di acquisto ai sensi dell'art. 46, D.P.R. 445/2000, recante disposizioni in materia di *"Dichiarazioni sostitutive di certificazioni"*, senza la necessità di dover essere documentata con certificato di iscrizione all'AIRE (anagrafe italiana residenti all'estero).

### **Acquirente facente parte del personale delle forze armate e delle forze di polizia**

In analogia con quanto previsto per il cittadino italiano emigrato all'estero, il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare nonché quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile usufruisce dell'aliquota ridotta IVA, a prescindere dall'ubicazione dell'immobile. Tali soggetti, pertanto, in virtù di quanto disposto dall'art. 66, legge 342/2000, possono acquisire un immobile in regime agevolato "prima casa" IVA senza dover fissare entro diciotto mesi la propria residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile stesso.

### **Cause di forza maggiore**

In pendenza del termine entro cui stabilire la residenza nel Comune dell'immobile acquisito, il manifestarsi di condizioni atte ad identificare la sussistenza di una causa di forza maggiore che ha determinato l'oggettivo impedimento a trasferire, nel termine richiesto, la residenza impedisce la decadenza dall'agevolazione "prima casa". In particolare, ricorre il caso della forza maggiore quando si verifica e sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato, vale a dire un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento. L'impossibilità di realizzare il proposito abitativo entro termini prestabiliti va valutata in base a parametri di ragionevolezza e buona fede correlati al caso di specie, nel senso che il giudice è tenuto a prendere in considerazione di volta in volta le peculiarità del caso concreto. Si configura, inoltre, una causa di forza maggiore nel caso in cui vi sia un'oggettiva carenza di immobili da destinare ad abitazione in un Comune dove un grande numero di fabbricati è stato gravemente danneggiato da un evento sismico (Ag. entrate, ris. n. 35/2002). Pertanto, come accennato in precedenza, non viene meno l'agevolazione allorché l'Ufficio accertatore ritenga che il mancato rispetto del menzionato termine decadenziale di 18 mesi sia dovuto ad un evento impreveduto ed inevitabile, sopraggiunto successivamente al momento di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile, che abbia reso impossibile il trasferimento della residenza nei tempi previsti (ris. n. 140/E/2008). In ogni caso, l'interessato può provare che si tratti di un evento in grado di impedire in modo assoluto il trasferimento della residenza anagrafica (Cass., sent. n. 1392/2010) in virtù del suo protrarsi o della circostanza che siano sorte complicità tali da rendere particolarmente lunga e difficile la riparazione.

### **Situazione patrimoniale**

Per poter usufruire dell'aliquota ridotta del 4%, è necessario che al momento dell'acquisizione dell'immobile il soggetto interessato dichiari di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione ubicata nello stesso Comune, nonché di non avere usufruito dell'agevolazione "prima casa" in relazione ad abitazioni di cui a quel momento è ancora in possesso. Pertanto, potrà beneficiarsi dell'agevolazione "prima casa" laddove, prima di procedere all'acquisto, si sia provveduto a cedere la casa di abitazione acquisita in passato applicando il medesimo vantaggio fiscale. Si avrà diritto, inoltre, all'agevolazione "prima casa" nel caso di ricongiunzione della proprietà, ossia laddove il titolare della nuda proprietà sull'immobile acquisti il relativo diritto di usufrutto o nel caso in cui il titolare del diritto di usufrutto sullo stesso ne acquisisca la nuda proprietà. Per quanto riguarda la nozione di abitazione utilizzata

nell'ambito delle previsioni concernenti l'individuazione dei requisiti "prima casa", deve farsi riferimento esclusivamente alla circostanza che l'immobile sia classificato o classificabile come abitazione, non avendo rilevanza, invece, l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale. Più precisamente, l'unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere classificata o classificabile nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11, essendo necessario che essa possieda i requisiti tecnici e di autonomia funzionale in grado di renderla idonea all'uso abitativo, mentre non assume alcuna rilevanza, ai fini della non attribuzione del beneficio fiscale, il fatto, per esempio, che un'unità immobiliare classificata nella categoria A/2 venga destinata ad uso ufficio.

#### ***Ipotesi di applicabilità dell'agevolazione prima casa***

- |  |
|--|
| a) <i>L'interessato non è titolare, anche in comunione con il coniuge, di diritti immobiliari su altre case di abitazione.</i>   |
| b) <i>L'interessato non possiede, anche in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile per il quale si chiede l'agevolazione ed è titolare in un altro Comune di diritti immobiliari su casa di abitazione, anche in comunione con il coniuge o per quote con terzi, non acquisita usufruendo dei benefici "prima casa".</i>   |
| c) <i>L'interessato è titolare di quote, con terzi o con il coniuge in regime di separazione, di altra casa di abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile per il quale si chiede l'agevolazione e non è titolare di altra casa di abitazione, anche in comunione con il coniuge o per quote con terzi, acquisita usufruendo dei benefici "prima casa".</i>  |
| d) <i>L'interessato possiede, anche in comunione con il coniuge, un altro immobile, classificato ufficio, ma di fatto adibito ad abitazione, nel Comune in cui è ubicato l'immobile per il quale si chiede l'agevolazione e non è titolare di diritti immobiliari su altra casa di abitazione acquisita usufruendo dei benefici "prima casa".</i>  |
| e) <i>L'interessato ha esclusivamente la titolarità della nuda proprietà, anche in comunione con il coniuge, su un'altra casa di abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile per il quale si chiede l'agevolazione e non è titolare di diritti immobiliari su altra casa di abitazione, anche in comunione con il coniuge o per quote con terzi, acquisita usufruendo dei benefici "prima casa" (circ. min. n. 1/1994)</i>                             |
| f) <i>L'interessato, già titolare, anche in comunione legale, di una o più quote di diritti immobiliari relative ad una abitazione acquistata usufruendo dell'agevolazione "prima casa", acquisisce un'ulteriore quota della stessa abitazione.</i>  |
| g) <i>L'interessato che, non possedendo, anche in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile per il quale si chiede l'agevolazione ed essendo già titolare, anche in comunione con il coniuge, del diritto di usufrutto, uso o abitazione su una casa di abitazione in relazione alla quale ha usufruito dell'agevolazione "prima casa", acquisisce la nuda proprietà dello stesso immobile.</i>              |
| h) <i>L'interessato che, non possedendo, anche in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile per il quale si chiede l'agevolazione ed essendo già titolare, anche in comunione con il coniuge, della nuda proprietà di una casa di abitazione in relazione alla quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa", acquisisce i diritti di usufrutto, uso o abitazione relativi allo stesso immobile.</i> |
| i) <i>L'interessato, già titolare di diritti immobiliari su un'abitazione con riferimento alla quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa", acquisisce un fabbricato contiguo alla predetta casa di abitazione destinato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa (in ordine all'attività di costruzione, l'agevolazione spetta con riferimento ai lavori effettuati per l'ampliamento della "prima casa").</i>                      |

Nel concorso delle altre condizioni richieste dalle norme, può godere, inoltre, dell'agevolazione anche il minore che acquisti una casa della quale i genitori hanno l'usufrutto legale, non essendo di ostacolo a tal fine l'esistenza di altri immobili di proprietà dei genitori (Cass., sent. 21 settembre 1999, n. 10196).

#### ***Ipotesi di non applicabilità dell'agevolazione***

- |   |
|---|
| a) <i>L'interessato possiede, anche in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile per il quale si chiede l'agevolazione.</i>   |
| b) <i>L'interessato è titolare sul territorio nazionale di altra casa di abitazione, anche in comunione con il coniuge, acquisita usufruendo dei benefici "prima casa".</i>   |
| c) <i>L'interessato è titolare di quote con terzi (o con il coniuge in regime di separazione) di altra casa di abitazione acquisita usufruendo dei benefici "prima casa".</i> |

*d) L'interessato è già titolare nel Comune in cui acquisisce di un altro immobile classificato come abitazione ma utilizzato di fatto come ufficio.*

### **Altra abitazione nel Comune di ubicazione dell'immobile agevolato**

L'acquirente ha diritto all'agevolazione qualora non risulti titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare. Non si ha diritto all'agevolazione anche nel caso in cui il contribuente possieda nel Comune un altro immobile accatastato come abitazione ma utilizzato come studio professionale (Cass., sent. n. 8429/2018). Avremo, quindi, che verrà concessa l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% in caso di titolarità – in via esclusiva o in comunione legale (sia legale che convenzionale) con il coniuge – di diritti su immobili siti al di fuori dell'ambito territoriale del Comune in cui viene operato il nuovo acquisto, sempre che, naturalmente, in relazione a tali ultimi immobili, non si sia già usufruito del beneficio "prima casa". Ai fini dell'individuazione del requisito in esame, si ha, pertanto, l'equiparazione tra titolarità in comunione con il coniuge e titolarità esclusiva. Si ha, tuttavia, diritto all'agevolazione nel caso di titolarità in comunione con soggetti diversi dal coniuge di diritti su di una altra casa di abitazione sita nel Comune di acquisizione del fabbricato per cui si richiede il beneficio. Ciò in quanto la titolarità di una quota ideale e non di una porzione di fabbricato non configura la disponibilità di idonea abitazione. L'interessato potrà, inoltre, usufruire del beneficio fiscale nel caso in cui sia titolare soltanto del diritto di nuda proprietà su un immobile sito nel Comune ove si vuole acquisire la casa di civile abitazione dal momento che, in questo caso, il possesso è in capo all'usufruttuario.

### **Novità nel godimento dell'agevolazione**

Viene richiesto all'acquirente di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" previste dal legislatore dal 1982 fino ad oggi. Pertanto, allorché l'acquirente sia titolare, anche per quota o in comunione legale, di diritti immobiliari su altra casa di abitazione acquisita in regime agevolato, ovunque ubicata sul territorio nazionale, non può godere del beneficio e ciò a prescindere dall'utilizzazione di fatto dell'immobile e dall'eventuale cambio di destinazione dello stesso nel frattempo intervenuto (circ. n. 19/E/2001). Non avendo usufruito dell'agevolazione "prima casa", la preclusione all'applicazione del beneficio fiscale non scatta, invece, per i soggetti che hanno goduto dell'aliquota ridotta IVA (2% e, successivamente, 4%) a seguito di cessioni effettuate da imprese costruttrici nei loro confronti fin al 21 maggio 1993. La non possidenza di un'altra abitazione, inoltre, va intesa in senso soggettivo e non meramente oggettivo e cioè in relazione alle ragionevoli esigenze di vita dell'acquirente. L'agevolazione "prima casa" potrà, pertanto, applicarsi anche nell'ipotesi in cui l'alloggio di cui si ha la disponibilità non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi dell'interessato e della sua famiglia (Cass., sent. n. 100/2010). Per potersi applicare tale principio interpretativo, è, tuttavia, necessario che sussista una ipotesi di assoluta inidoneità, come, ad esempio, l'inagibilità dell'immobile all'uso abitativo, e inadeguatezza rispetto al numero dei componenti del nucleo familiare (ris. n. 86/E/2010).

Secondo l'Amministrazione finanziaria, infatti, quel che rileva ai fini dell'attribuzione o meno del beneficio fiscale in esame è la circostanza che la casa sia oggettivamente idonea o non ad essere abitata, mentre non ha alcuna rilevanza, invece, l'idoneità "soggettiva" della stessa, ossia la capacità di soddisfare le esigenze personali del contribuente e della sua famiglia. Per esempio, l'assoluta inidoneità della casa ricorre in caso del verificarsi di eventi sismici che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità dell'immobile da parte delle autorità competenti (ris. n. 107/E/2017). Ciò nondimeno, la Corte di Cassazione, in mancanza di un espresso riferimento normativo, continua a dare rilevanza all'inidoneità oggettiva e soggettiva (per esempio, allargamento della famiglia) dell'abitazione in relazione alla quale si sia usufruito dell'agevolazione "prima casa" (cfr. ord. n. 14740/2017 e n. 27376/2017), per cui la casa non idonea secondo tali canoni non costituirebbe un impedimento a un nuovo acquisto agevolato. Inoltre, diversamente da quanto previsto in ordine alla possidenza del requisito della non

titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare, la preclusione dall'agevolazione opera anche nel caso in cui l'acquirente sia titolare di quote con terzi (o con il coniuge in regime di separazione) concernenti un'abitazione in relazione alla quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa", nonché nell'ipotesi in cui sia titolare della nuda proprietà di un'altra casa di abitazione acquisita sempre beneficiando della predetta agevolazione. Non si ha, invece, diritto al beneficio in esame nel caso in cui il contribuente intenda acquistare una casa in un Comune nel quale ha già la proprietà di un'altra abitazione in relazione al cui acquisto non ha usufruito del beneficio "prima casa", pur se, quindi, lo stesso procederà a vendere tale ultima abitazione entro un anno dal nuovo acquisto (circ. n. 27/E/2016). Relativamente all'ipotesi descritta, pertanto, ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" sarà necessario cedere la precedente abitazione "prima casa" e, una volta effettuata questa vendita, comprare una nuova abitazione costituente "prima casa".

#### ***Nuovo acquisto agevolato: condizioni***

<b><i>Situazione</i></b>	<b><i>Condizione per il nuovo acquisto agevolato</i></b>
<i>Il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"</i>	<i>La casa già di proprietà deve essere alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato</i>
<i>Il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", posta nel Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto</i>	<i>La casa già di proprietà deve essere alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato</i>
<i>Il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", posta nel Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto</i>	<i>La casa già di proprietà deve essere alienata prima del nuovo acquisto agevolato</i>
<i>Il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", posta in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto</i>	<i>Non deve alienare la casa già di sua proprietà</i>

#### **Vendita entro un anno**

Con l'art. 1, comma 55, della legge 208/2015 (legge di Stabilità per il 2016), è stato inserito un nuovo comma, il 4-*bis*, nella nota II-*bis*) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR (D.P.R. 131/1986), attraverso il quale, in sostanza, è divenuto più facile accedere all'agevolazione "prima casa". In base alla nuova normativa, infatti, il contribuente ha ora la possibilità di usufruire dell'agevolazione "prima casa" in ordine all'acquisto di un nuovo immobile anche nel caso in cui lo stesso risulti già in possesso di altra abitazione acquistata con tali agevolazioni, purché, tuttavia, l'interessato si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. Fino al 31 dicembre 2015, invece, il contribuente era costretto a vendere l'abitazione preposseduta laddove avesse voluto usufruire dell'agevolazione "prima casa" in relazione ad un nuovo acquisto. Ora è, invece, possibile beneficiare dell'acquisto agevolato sulla nuova casa di abitazione senza tener conto della "prima casa" già posseduta dal contribuente al momento dell'atto, purché quest'ultima venga rivenduta entro un anno dalla data dell'atto stesso. Naturalmente, tale disciplina vale anche allorché il nuovo acquisto sia imponibile ad IVA, con applicazione, laddove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-*bis*) all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131 del 26 aprile 1986, alla quale rinviano le disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto, dell'aliquota agevolata IVA del 4%.

La disciplina in questione può utilizzarsi, inoltre, anche con riferimento agli acquisti effettuati a titolo gratuito, sempre che, anche in questa ipotesi, nel relativo atto l'interessato si impegni a vendere l'immobile preposseduto entro l'anno dal nuovo acquisto (circ. n. 12/E/2016). Ciò in quanto l'art. 69, commi 3 e 4, della legge 342 del 21 novembre 2000, rinvia espressamente alle condizioni previste dalla nota II-*bis*) all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR (D.P.R. 131/1986).

### **Mancata vendita dell'immobile entro l'anno**

Anche nell'ipotesi in esame sono applicabili le procedure, descritte in passato dall'Agenzia delle entrate (cfr. ris. n. 105/E/2011 e ris. n. 112/E/2012), che possono essere seguite dal contribuente che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di acquisto della "prima casa" al fine di comunicare tale circostanza all'Amministrazione finanziaria ed evitare l'applicazione della sanzione amministrativa. Pertanto, il contribuente che si trova nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto potrà, entro l'anno stabilito per la rivendita, presentare apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, attraverso la quale:

1. revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile;
2. richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi.

Nel diverso caso in cui sia decorso l'anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile pre-posseduto, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta e ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30% dell'imposta ovvero la minore sanzione prevista laddove si usufruisca dell'istituto del ravvedimento operoso (circ. n. 27/E/2016).

Al riguardo, si precisa che i diversi termini a cui l'art. 13 del D.Lgs. 472/1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione fruita per il nuovo acquisto (ossia dal giorno in cui matura l'anno dalla stipula dell'atto).

La nuova disciplina si applica agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016, per cui per gli atti conclusi prima di tale data non può essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né può essere riconosciuto un credito d'imposta (circ. n. 12/E/2016).

### **Requisiti oggettivi**

A seguito delle modifiche previste dal D.Lgs. 175/2014, ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione è ora necessario che l'abitazione interessata non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, mentre non rileva più, a tal fine, che il fabbricato possieda o meno le caratteristiche di lusso individuabili in base ai criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969.

### **Fabbricato intero contenente unità abitativa costituente "prima casa" per l'acquirente**

Nel caso di cessione o di appalto per la costruzione avente ad oggetto un intero fabbricato con le caratteristiche indicate dalla *"legge Tupini"* comprendente più unità abitative e in cui il cessionario o il committente sia rappresentato da un unico soggetto, l'esistenza di un'unità immobiliare destinata a costituire "prima casa" per l'acquirente non consente l'applicazione del beneficio dell'aliquota ridotta IVA del 4% (si applicherà, infatti, solo il 10%) in quanto in questa fattispecie, in virtù dell'inscindibilità del relativo contratto di acquisizione, non può configurarsi un'ipotesi di acquisto o di costruzione della "prima casa".

È possibile, invece, usufruire dell'aliquota del 4% qualora l'appalto per la costruzione di un intero fabbricato, comprendente più abitazioni, venga commesso, per il tramite di unico rappresentante, da più soggetti in possesso dei requisiti *"prima casa"*, con l'effetto di consentire a ciascuno dei essi di acquisire la proprietà di un'unica unità immobiliare (ris. min. n. 164/1998).

Per effetto di una "interpretazione sistematica" delle disposizioni in materia di trasferimenti immobiliari introdotte con il D.Lgs. 175/2014, ai fini dell'individuazione delle abitazioni la cui costruzione può fruire dell'aliquota agevolata prevista per la "prima casa" nonché ai fini dell'individuazione dei fabbricati Tupini rileva, in luogo delle caratteristiche non di lusso di cui

al D.M. 2 agosto 1969, la circostanza che i fabbricati non siano accatastati nelle categorie A/1, A/8 A/9 (cir. n. 31/E/2014).

Tale principio interpretativo deve estendersi, in particolare, a tutte le disposizioni in materia di IVA.

### **Acquisto di abitazione in corso di costruzione**

L'agevolazione "*prima casa*" si applica anche allorché l'immobile destinato ad abitazione non sia ancora idoneo a quest'uso, perché non ultimato, nel momento in cui viene trasferito. Il beneficio spetta, naturalmente, a patto che l'immobile in corso di costruzione presenti, anche se in fieri, le caratteristiche "oggettive" richieste dalla legge. Il regime di favore, inoltre, compete sulla base delle dichiarazioni del contribuente, fra le quali quella che manifesta l'intento di non far rientrare l'abitazione nel prosieguo dei lavori nelle categorie catastali da ultimo indicate.

### **Fabbricato rurale idoneo all'utilizzazione abitativa**

Si ha diritto al beneficio fiscale "*prima casa*" anche nel caso di trasferimento di un "*fabbricato rurale*" o di una porzione dello stesso, a condizione che esso sia idoneo all'utilizzo residenziale. In presenza dei requisiti di carattere oggettivo (nonché soggettivo), il beneficio "*prima casa*" si applica, infatti, a prescindere dalla natura urbana o rurale dell'immobile acquisito (non rileva, quindi, il dato catastale). L'aliquota IVA del 4% spetta, tuttavia, purché le case rurali destinate ad abitazione non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo (circ. n. 38/E/2005).

### **Unità abitative facenti parte di residence turistico-alberghieri**

L'Agenzia delle entrate aveva in passato affermato che i trasferimenti di unità immobiliari inserite all'interno di un complesso immobiliare destinato a residenza turistico alberghiera non sono da assoggettare all'aliquota IVA del 4% in quanto gli immobili interessati non sono assimilabili alle case di abitazione che usufruiscono del beneficio "*prima casa*", intese queste ultime come unità immobiliari idonee ad ospitare nuclei familiari per lo svolgimento della loro vita privata (ris. n. 321/E/2002). Tale chiarimento deve considerarsi, tuttavia, superato alla luce della ris. n. 8/2014, nella quale l'Agenzia delle entrate ha affermato che, in caso di appalto per la costruzione di una residenza turistico-alberghiera composta da unità abitative da censire nel gruppo A (escluse cat. A/1, A/8 e A/9), nonché da locali di ricevimento alberghiero ed aree condominiali da accatastarsi nella categoria "D/2", deve applicarsi l'aliquota IVA ridotta (4 o 10%) laddove il fabbricato rispetti le proporzioni tra unità abitative e uffici e negozi richieste per gli edifici a prevalente destinazione abitativa dall'art. 13 della legge 408/1949. Qualora, invece, siano prevalenti le unità non abitative, l'operazione dovrà essere assoggettata all'aliquota IVA del 22%.

Alla luce dei chiarimenti dell'Agenzia delle entrate, ai fini del trattamento impositivo quello che rileva, quindi, è esclusivamente la classificazione catastale dell'immobile.

### **Pertinenze**

L'aliquota IVA ridotta si applica anche nel caso di acquisizione, a titolo oneroso o gratuito, di fabbricati strumentali costituenti pertinenze di un'abitazione acquisita con i benefici "*prima casa*". Si può, in particolare, usufruire dell'agevolazione, limitatamente a una sola pertinenza per ciascuna delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine e soffitte), C/6 (autorimesse box, stalle), C/7 (tettoie chiuse e aperte), anche se l'unità immobiliare accessoria viene acquisita con atto separato (nota II-*bis*, art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986). In una ipotesi di questo tipo, inoltre, l'imposta di registro in misura fissa si applica una sola volta per il trasferimento dell'immobile principale e delle relative pertinenze, senza che rilevi la circostanza che queste ultime sono assoggettate ad aliquote IVA differenti (circ. n. 10/E/2010).

Tale criterio impositivo vale naturalmente anche in relazione all'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale. La locuzione "*anche con atto separato*" consente, inoltre, di applicare l'aliquota ridotta, oltre che alle transazioni temporalmente differite rispetto all'operazione principale, anche alle cessioni che avvengono simultaneamente a quest'ultima ma nelle quali

intervengono più soggetti (per esempio: contribuente che acquista l'abitazione "prima casa" da un'impresa e un garage da un'altra società). Nel caso di cessione con atto separato, tuttavia, per poter assoggettare l'operazione ad aliquota agevolata, è necessario che, al momento dell'acquisizione della pertinenza, il soggetto si trovi ancora nelle condizioni per godere dei benefici. Va evidenziato, inoltre, che, essendo attribuita alle pertinenze la medesima natura del bene a cui esse sono asservite, al loro trasferimento si applicherà la medesima disciplina IVA dettata per il trasferimento della tipologia di immobile a cui appartiene il fabbricato principale. L'operazione avente ad oggetto la pertinenza mantiene, tuttavia, la propria rilevanza fiscale, con riferimento alla quale, pertanto, devono essere verificati i presupposti oggettivi e soggettivi che determinano il trattamento fiscale in concreto applicabile all'operazione. In presenza di tutte le condizioni previste dalla legge per l'ammissione al beneficio, l'agevolazione si applica, altresì, anche nel caso in cui l'unità pertinenziale venga acquisita mediante un contratto d'opera o di appalto avente ad oggetto la costruzione della stessa (ris. n. 39/E/2006).

L'aliquota ridotta, che può applicarsi anche nell'ipotesi di ampliamento della pertinenza, spetta, altresì, anche qualora il bene pertinenziale sia posto soltanto in prossimità dell'abitazione principale, sempre che lo stesso venga, tuttavia, adibito in modo durevole al servizio della stessa. Il beneficio fiscale non si può utilizzare, invece, laddove il bene pertinenziale sia localizzato in un punto distante dall'immobile "prima casa" o addirittura in un Comune diverso da quello in cui lo stesso è ubicato dal momento che in questo caso non sussiste il presupposto oggettivo della destinazione durevole e funzionale della pertinenza a servizio o ornamento dell'abitazione principale (circ. n. 38/E/2005). L'aliquota ridotta si applica anche allorché con riferimento all'immobile principale non si sia usufruito dell'agevolazione "prima casa" ritenendo erroneamente che la stessa non si applicasse (circ. n. 31/E/2010). L'esistenza del vincolo pertinenziale tra le due unità immobiliari deve risultare dall'atto di acquisto o, nell'ipotesi di costruzione, dal permesso per costruire richiesto per la realizzazione della pertinenza stessa.

### **Pertinenza di una casa di abitazione ceduta da impresa costruttrice prima del 22 maggio 1993**

L'agevolazione in questione spetta anche nel caso in cui venga acquisito, con atto separato, un bene che costituisce pertinenza di una casa di abitazione ceduta da un'impresa costruttrice prima del 22/5/1993 con applicazione della specifica aliquota IVA agevolata (2 o 4%) senza che fosse richiesta, per l'assoggettamento ad aliquota ridotta, la sussistenza dei requisiti "prima casa" (circ. n. 31/E/2010), a condizione, tuttavia, che il proprietario dell'abitazione dimostri che, al momento in cui ha acquistato l'immobile abitativo, possedeva comunque i requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della "prima casa" (circ. n. 19/E/2001). Anche in quest'ultimo caso, l'esistenza dei menzionati requisiti deve essere dichiarata nell'atto di acquisto della pertinenza ed essere documentata su richiesta degli uffici finanziari.

### **Aree scoperte**

Le "aree scoperte", anche se durevolmente destinate al servizio dell'abitazione, possono considerarsi pertinentziali (e quindi usufruire dell'agevolazione "prima casa") solamente se censite al catasto urbano unitamente al bene principale (circ. n. 38/E/2005).



# L'Esperto Risponde

## Agevolazioni

### ■ BENEFICI PER I CONIUGI SE LA MOGLIE CEDE LA SUA CASA

**D.** *Sono sposato in comunione dei beni. Mia moglie ha acquistato la casa in cui viviamo prima del matrimonio e ne è proprietaria al 100%. Ora vorremo cambiare casa. Quali sarebbero le soluzioni per procedere all'acquisto fruendo di mutuo e agevolazioni prima casa? Dopo l'acquisto sposteremo la residenza nella nuova casa e quella di mia moglie verrebbe venduta per rinegoziare il mutuo.*

-----

**R.** La soluzione più semplice è di stipulare una convenzione matrimoniale di separazione dei beni e far procedere il marito all'acquisto e al mutuo. In questo modo non vi sarà l'obbligo di alienare l'immobile preposseduto entro un anno dall'acquisto.

Si potrà, peraltro, anche acquistare l'immobile in comunione dei beni e cointestare il mutuo a marito e moglie, con impegno però della moglie ad alienare l'immobile preposseduto entro un anno dall'acquisto. In tal caso la moglie potrà anche avvalersi del credito d'imposta.

**(Marcello Claudio Lupetti, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 dicembre 2018)**

### ■ NIENTE SANZIONI SE LA RINUNCIA ALLO SCONTO ARRIVA ENTRO L'ANNO

**D.** *Un soggetto già titolare di abitazione principale (acquistata con le relative agevolazioni fiscali), compra un altro immobile in altro Comune dopo cinque anni dal primo acquisto. Può beneficiare nuovamente delle agevolazioni prima casa? Nel caso ne fruisse, ma non ne avesse i requisiti: potrebbe versare la maggior imposta con ravvedimento operoso, evitando la sanzione al 30 per cento? Qualora non venda entro un anno il primo immobile, dovrà versare le imposte come seconda casa con sanzione al 30% o potrà accedere al ravvedimento operoso?*

-----

**R.** Se l'acquirente si obbliga nell'atto di acquisto ad alienare entro un anno l'immobile preposseduto e non riesce in tale suo intento, lo stesso potrà richiedere (prima che scada l'anno) all'agenzia delle Entrate ove è stato registrato l'atto di non volersi più avvalere delle agevolazioni prima casa sul nuovo acquisto.

In tal caso l'agenzia delle Entrate provvederà a comunicare all'acquirente la somma da pagare quale differenza di imposta oltre agli interessi legali, senza sanzioni.

**(Marcello Claudio Lupetti, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 dicembre 2018)**

### ■ CESSIONE DEL 65% ALLE BANCHE IN ATTESA DI PROVVEDIMENTO

**D.** *Leggo che è possibile cedere l'ecobonus per lavori su una singola unità, da parte di un privato in "no tax area", anche verso banche e intermediari finanziari, ma nessuna banca tra quelle che ho contattato è a conoscenza di questo fatto. A chi mi devo rivolgere?*

-----

**R.** Dal 1° gennaio 2018 è possibile cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante (Irpef ovvero Ires) anche in presenza di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla singola unità immobiliare, quindi, non solo per quelli relativi alle parti comuni di edifici condominiali.

Il credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari. Soltanto i contribuenti che ricadono nella "no tax area" possono cedere il credito anche a banche e intermediari finanziari. Invece, la cessione del credito alle pubbliche amministrazioni è sempre esclusa. Le modalità operative della cessione del credito relativamente agli interventi effettuati nel 2018 dovranno essere disciplinate da un apposito provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate a oggi non ancora pubblicato.

**(Stefano Setti, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 19 novembre 2018)**

## Condominio

### ■ POSTI AUTO COMUNI, PER I LAVORI SERVE IL SÌ DELLA MAGGIORANZA

**D.** *In un condominio i posti auto sono ripartiti fra due diversi piazzali, che sono parte comune. I posti auto sono stati assegnati nei due piazzali ai vari condòmini durante un'assemblea che risale agli anni Settanta. Uno dei due piazzali è a livello strada e, essendo al momento privo di barriere all'ingresso, è talvolta usato da estranei non autorizzati che, quindi, occupano il posto auto di alcuni condòmini. Per impedire che ciò avvenga si intende discutere (e deliberare) in merito all'installazione di una barra telecomandata all'ingresso del piazzale.*

*Ciò premesso, considerando che il piazzale in questione è una parte comune destinata ad essere usata solo da una parte dei condòmini, è ipotizzabile l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 1123 del Codice civile, con la conseguenza che la delibera in merito alla sbarra spetta solo ai condòmini ai quali è stato assegnato il posto auto all'interno del piazzale in questione?*

-----

**R.** L'ultimo comma dell'articolo 1123 del Codice civile non è il riferimento normativo corretto nel caso del lettore. Tale norma, infatti, stabilisce che quando un edificio ha più opere o più impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato le spese relative alla loro manutenzione sono a carico dei condòmini che ne traggono utilità. Un esempio potrebbe essere quello di un edificio in condominio composto da un corpo di fabbrica residenziale e un altro per i soli box. In questo caso il rifacimento del tetto sarebbe a carico solo dei proprietari delle autorimesse. Si tratta quindi di un legame strutturale e funzionale fra la porzione di fabbricato e i condòmini utilizzatori e quindi obbligati a sostenere le spese di manutenzione. La situazione descritta nel quesito è diversa perché i piazzali sono al servizio dell'intero edificio in condominio e solo la volontà assembleare ne ha suddiviso l'utilizzo fra i condòmini. Nel caso di specie si potrebbe applicare l'articolo 1102 del Codice civile, in cui i condòmini utilizzatori del piazzale a livello della strada, possono installare, a proprie spese, una barra telecomandata all'accesso del piazzale sempre se ciò non violi il decoro architettonico o i diritti degli altri comproprietari.

**(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 10 dicembre 2018)**

### ■ PAVIMENTAZIONE DEL CORTILE, SPESE DIVISE AL 50 PER CENTO

**D.** *In un condominio è necessario rifare la pavimentazione del cortile condominiale. Dei nove condòmini, due hanno l'accesso separato. Il cortile, oltre che consentire l'accesso a due dei fabbricati, fa anche da copertura a un garage di proprietà esclusiva di alcuni condòmini. Fermo restando che la ripartizione va fatta applicando l'articolo 1125 del Codice civile, si chiede se è corretta la seguente ripartizione:*

- il 50% della spesa andrà addebitata ai soli condomini che utilizzano l'area in base alle rispettive quote millesimali di proprietà e quindi solo a sette condomini;
- l'altro 50% ai soli condomini proprietari del garage in base alle rispettive quote millesimali di proprietà.

-----

**R.** La ripartizione delle spese prospettata dal lettore è corretta. Il deterioramento del cortile è dovuto, oltre che agli agenti atmosferici, anche all'utilizzo da parte dei condòmini. Le spese di pavimentazione e impermeabilizzazione gravano, dunque, sia sui condòmini che fanno uso del cortile sia sui condòmini dei piani sottostanti. In passato, per la ripartizione delle spese di riparazione, si ricorreva alle disposizioni di cui all'articolo 1126 del Codice civile (1/3 a carico dei proprietari del cortile e 2/3 a carico dei proprietari delle autorimesse coperte) ovvero alla disposizione di cui all'articolo 1125 del Codice civile (50% e 50%). La più recente giurisprudenza si è attestata sull'applicazione dell'articolo 1125 del Codice civile e la sentenza della Cassazione 10858/2010 ha puntualizzato che, in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'articolo 1126 del Codice civile, ma si deve, invece, procedere a un'applicazione analogica dell'articolo 1125 del Codice civile che accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura.

**(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 10 dicembre 2018)**

#### ■ RUMORI MOLESTI DALL'IMPIANTO: IL CONDOMINIO DEVE RISOLVERLO

**D.** *L'impianto di riscaldamento del condominio in cui abito causa un fastidioso ticchettio nel mio appartamento, specie di notte, costringendo me e mia moglie ad usare dei tappi nelle orecchie per poter riposare. Ho interpellato l'amministratore che a sua volta si è rivolto all'azienda che conduce l'impianto di riscaldamento, la quale mi ha riferito che lo stesso problema sussiste anche in altri due condomini, ma loro non sanno porvi rimedio. Mi ha suggerito di rivolgermi a un terzo (privato o azienda) che sappia come intervenire. Premesso che pago regolarmente le spese condominiali, compreso il riscaldamento, non vedo perchè dovrei pagare una terza consulenza. Né l'amministratore, né l'azienda conduttrice dell'impianto mi hanno dato ulteriori chiarimenti, nonostante i miei ripetuti solleciti. Come devo comportarmi?*

-----

**R.** Se il «fastidioso ticchettio» proviene da tubature dell'impianto di riscaldamento condominiale, sarà il condominio stesso che dovrà trovare la soluzione al problema, anche mediante il pagamento di una terza consulenza. A tal proposito, la Cassazione, con la sentenza 23283/2014, ha stabilito che «in caso di immissioni rumorose in danno di un appartamento provenienti dall'impianto termico condominiale ed eccedenti la normale tollerabilità, ai sensi dell'articolo 844 Codice civile, sussiste la responsabilità del condominio, ai sensi dell'articolo 2043 codice civile, di risarcire i danni subiti dal proprietario dell'unità immobiliare, senza che assuma rilievo la circostanza che l'impianto sia a norma e mantenuto a regola d'arte, in quanto le immissioni moleste integrano comunque gli estremi di un'attività vietata». Sempre nella sentenza si legge che «le immissioni acustiche (provenienti, nella specie, dall'impianto termico condominiale), che superino la normale tollerabilità integrando gli estremi di un fatto illecito, obbligano l'autore al risarcimento sia del danno patrimoniale, sia di quello non patrimoniale». Pertanto, da quanto appena esposto, emerge che, qualora il condominio non si attivi al fine di risolvere la questione, anche mediante il pagamento di un terzo professionista, nel caso in cui il “ticchettio” superi la normale tollerabilità, potrà far valere i suoi diritti in giudizio, previa instaurazione del procedimento di mediazione obbligatoria.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 3 dicembre 2018)**

## ■ CAVI SPOSTATI DURANTE I LAVORI: SPESE RIPARTITE TRA TUTTI

**D.** *Sono proprietario di un appartamento in un condominio asservito, per quanto riguarda la corrente, da un cavo Enel che partiva dal pianerottolo comune per arrivare all'abitazione. Per la ristrutturazione del fabbricato si è approvato, con verbale d'assemblea, che questi cavi, inizialmente fissati sulla parete del pianerottolo, dovevano essere messi sotto traccia per sette appartamenti su 40. All'epoca la ditta ha effettuato i lavori in base al computo metrico e ha staccato i cavi Enel (senza l'autorizzazione dell'azienda) dalle pareti, lasciandoli a penzoloni.*

*Oggi, dopo anni, è stato chiesto – dall'amministratore e dai condòmini – ai sette che presentano questa situazione di provvedere a far rimettere i cavi a norma a proprie spese, visto che asservono i singoli appartamenti. In base al computo metrico le spese devono essere ripartite su tutto il condominio visto che tale situazione è stata creata dall'espressa volontà condominiale. Chi deve pagare, dunque?*

-----

**R.** La spesa per «rimettere a norma i cavi Enel» dovrebbe essere ripartita tra tutti i condòmini. Infatti, lo «spostamento» dei cavi Enel è stato eseguito dall'allora ditta che, dando seguito a una deliberazione assembleare, era stata nominata per eseguire lavori di ristrutturazione del fabbricato.

A distanza di anni, l'amministratore e altri condòmini non possono pretendere che i predetti cavi vengano messi a norma solo a cura e spese dei sette condòmini sol perché i predetti «cavi asservono i singoli appartamenti e non il condominio». A quest'ultima affermazione, si potrebbe argomentare precisando che: se è vero che i cavi «asservono» solo gli appartamenti di sette condòmini (tali da poterli considerare come un sorta di «prolungamento» della proprietà esclusiva), conseguentemente, il condominio con lo spostamento dei cavi ha «invaso» la sfera di proprietà esclusiva dei singoli condòmini. Pertanto, così come è stato inizialmente deliberato dall'assemblea dei condòmini – che, con l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, è stata anche modificata la posizione dei cavi Enel – occorrerà la stessa modalità di ripartizione di spesa al fine di rimettere a norma i cavi Enel.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 dicembre 2018)**

## ■ L'AMMINISTRATORE DEVE FORNIRE I DOCUMENTI RICHIESTI

**D.** *Con lettere dirette all'amministratore e Pec ai consiglieri di condominio – che hanno una funzione di controllo – ho chiesto ripetute attestazioni sullo stato dei pagamenti, anno per anno, degli oneri condominiali ordinari e straordinari da me eventualmente ancora dovuti nel rispetto del regolamento di condominio in cui sono fissate le modalità, (contrattualmente accettate), del riparto spese. Solo uno dei consiglieri (ignorando, evidentemente, il contenuto degli articoli 1129 e 1130 del Codice civile), ha risposto, spalleggiando il comportamento dell'amministratore e sostenendo che questi non ha obblighi. Come posso comportarmi nel rispetto delle disposizioni di legge?*

-----

**R.** La riforma in materia di condominio ha introdotto delle notevoli e significative modifiche, anche e soprattutto in materia di «nomina, revoca e obblighi dell'amministratore» (articolo 1129 del Codice civile), oltre che di «attribuzioni dell'amministratore» (articolo 1130 del Codice civile). In caso di inerzia, mancata o non corretta applicazione da parte dell'amministratore del regolamento di condominio e delle norme in materia condominiale, sono previste determinate sanzioni. In particolare, tra le attribuzioni dell'amministratore di condominio, l'articolo 1130, n. 9, del Codice civile stabilisce che l'amministratore «oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso». L'articolo 1129, al comma 12, n. 7, del Codice civile prevede che «costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9)». Come è noto le gravi irregolarità comportano, in capo all'amministratore, la revoca.

Pertanto, da quanto appena esposto, sarebbe opportuno che il lettore si rivolga a un legale e diffidi l'amministratore a fornire l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti e degli oneri condominiali. Diversamente, e in caso di perdurante inerzia dell'amministratore, a tutela dei suoi diritti e interessi, dovrà essere adita l'autorità giudiziaria, previo esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 dicembre 2018)**

## VENDITA E LOCAZIONE

### ■ L'APE SCADUTO VA RIFATTO AL RINNOVO CONTRATTUALE

**D.** *Ho affittato un appartamento nel giugno 2011, con contratto 4+4, già rinnovato nel 2015 e che verrà rinnovato a giugno 2019 (e quindi a giugno dovrò andare all'agenzia delle Entrate per registrare il rinnovo). Nel contratto vi è scritto che: «nella presente scrittura il locatore consegna al conduttore copia conforme all'originale dell'attestato di certificazione energetica, come previsto dalla legge regionale 24/2006 e sua modifica l.r. 29/6/2009 n. 10 in vigore per i contratti d'affitto dal 01/07/2010».*

*La certificazione scade il 2 ottobre 2019. Devo rifarla subito, appena scade? Il conduttore deve darmi il permesso per far entrare il tecnico in casa? Oppure posso aspettare qualche anno e rifare la certificazione energetica in vista del rinnovo del 2023? In sintesi, il contratto di locazione può continuare se nel frattempo la certificazione scade, o c'è qualche problema (sanzione)?*

*A questo punto è meglio rifarla prima del rinnovo di giugno 2019?*

-----

**R.** Nel caso in cui l'attestato di prestazione energetica (Ape) di cui al Dlgs 192/2005 (recepito dalle leggi regionali, salvo le modalità applicative, le caratteristiche eccetera) scada nel corso del contratto di locazione, il locatore è tenuto ad acquisirne uno ulteriore da consegnare al conduttore soltanto in sede di rinnovo. E infatti, l'articolo 6, comma 3, del Dlgs 192/2005 fa riferimento ai «nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione (...). Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliare».

Non porta a una diversa conclusione l'articolo 25, comma 4-ter, della legge della Regione Lombardia 11 dicembre 2006, n. 24, per il quale «nel caso di locazioni di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di prestazione certificazione energetica, e in ogni caso a decorrere dal 1 luglio 2010, l'attestato di certificazione energetica (ora attestato di prestazione energetica, Nde) di cui al comma quattro bis è consegnato dal proprietario conduttore all'atto della stipulazione del contratto, in copia dichiarata conforme all'originale».

La delibera di giunta della Regione Lombardia 8745 del 22 dicembre 2008 stabilisce che l'attestato di prestazione energetica è necessario «a decorrere dal 1 luglio 2010, nel caso di contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari. Per contratto nuovo deve intendersi quello perfezionato a partire dalla data del 1 luglio 2010. Per contratto rinnovato deve intendersi quello che abbia subito rinnovo espresso o tacito con decorrenza dal 1 luglio 2010. In tali casi l'attestato di certificazione energetica deve essere consegnato alla controparte, in copia dichiarata conforme all'originale» (punto 9.2, lettera g, della delibera). Ove necessario, l'inquilino deve consentire l'accesso al tecnico per la redazione dell'Ape.

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 dicembre 2018)**

## ■ NELLA LOCAZIONE 4+4 AMMESSI CANONI ANNUI PROGRESSIVI

*D. Vorrei sapere se, in un contratto di locazione libero 4+4 di un immobile urbano, è possibile inserire un canone di locazione con fasce di oscillazione: cioè il primo anno 800 euro, il secondo 900 euro, il terzo 1.000 euro; applicando agli anni successivi solo l'aggiornamento Istat.*

-----

**R.** La legge 431/1998 ha abrogato gli articoli della legge 392/1978 in materia di determinazione del canone, senza introdurre altri criteri in merito. Sono state solo previste sanzioni in caso di ricezione di un canone superiore rispetto a quello previsto nel contratto scritto e registrato. Di conseguenza, per il contratto a uso abitativo "libero" è possibile prevedere un canone in aumento, scaglionato per periodi diversi.

**(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 dicembre 2018)**