
FIAIP[®] NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO²⁴ORE

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



Gennaio 2019 – Chiuso in redazione il 14 gennaio 2019

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	26
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	27
APPROFONDIMENTI	
IMMOBILI E AGEVOLAZIONI IVA "PRIMA CASA": ADEMPIMENTI E PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE <i>Per fruire dell'agevolazione, il soggetto che acquisisce l'abitazione costituente "prima casa" deve dichiarare, a pena di decadenza, l'esistenza di tutti i requisiti previsti dalla legge. Nel caso in cui, poi, tali requisiti non sussistano o non vengano a esistenza oppure la casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" sia rivenduta entro un quinquennio e nel successivo anno non si proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale, è prevista, in linea generale, la decadenza dai benefici usufruiti. Laddove invece si proceda all'acquisto di tale ultimo altro immobile, oltre a non decadere dal beneficio fiscale si ha diritto a un credito d'imposta allorché la casa di abitazione acquisita possieda i requisiti "prima casa".</i> Francesco D'Alfonso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del Edizione del 31 dicembre 2018, n. 1058 pag. 2175-2188	35
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	47



GRUPPO**24ORE**

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

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

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

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

© 2018 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

News

Mercato, settore immobiliare e mutui

■ **Prezzi delle case ancora in calo nel terzo trimestre 2018: -0,8%**

Il trend dei prezzi delle case rimane ancora in terreno negativo. I dati del terzo trimestre 2018 elaborati dall'Istat ridimensionano anche i lievi segnali positivi registrati nel periodo precedente su base congiunturale: i prezzi delle abitazioni tornano infatti in calo anche rispetto al periodo aprile-giugno, quando a loro volta avevano invece segnato un lieve rialzo rispetto a inizio 2018. La diminuzione è dello 0,8%, e un'analoga contrazione viene registrata su base annua: la settima consecutiva, nota l'Istat.

Secondo le stime preliminari dell'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, «per fini abitativi o per investimento, i prezzi sono diminuiti del 16,7% rispetto alla media del 2010». Alla base del crollo ci sono le abitazioni esistenti, i cui prezzi sono scesi del 22,9%; quelle nuove hanno fatto segnare invece +0,2%.

«Anche nel terzo trimestre – nota l'Istituto nazionale di statistica – la flessione tendenziale dei prezzi è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa pari a -1,3% (era -0,8% nel trimestre precedente). I prezzi delle abitazioni nuove, invece, accelerano su base tendenziale passando dal +1,2% del secondo trimestre del 2018 al +1,4% del terzo trimestre. Mentre su base congiunturale la diminuzione è dovuta a entrambe le tipologie (-1% per le abitazioni esistenti e -0,2% per quelle nuove)». Il tasso di variazione acquisito per il 2018 è pari a -0,5 per cento.

«Nell'ultimo anno – il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – afferma Spaziani in una nota – i prezzi delle abitazioni esistenti sono diminuiti di un ulteriore 1,3%. A questi numeri vanno sempre aggiunti quelli dell'infinito patrimonio di immobili privi di qualsiasi valore perché nessuno li vuole acquistare o prendere in affitto. I risparmi degli italiani vanno in fumo e la politica continua a girarsi dall'altra parte. Anzi, la legge di bilancio ha addirittura concesso ai Comuni, per la prima volta dopo tre anni, la libertà di aumentare ancora le aliquote della già folle patrimoniale sugli immobili rappresentata dai 21 miliardi di euro annui di Imu e Tasi (per un totale di 150 miliardi dal 2012 a oggi)».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 10 gennaio 2019)

■ **Immobiliare: Confedilizia, listini casa a picco, -22,9% dal 2010**

"I nuovi dati dell'Istat registrano ancora una volta lo stato di crisi senza precedenti del mercato immobiliare. Nell'ultimo anno, i prezzi delle abitazioni esistenti sono diminuiti di un ulteriore 1,3%. Dal 2010 - appena prima dell'introduzione dell'Imu - la riduzione è pari, secondo l'Istat, al 22,9%". E' quanto afferma Confedilizia in un comunicato di commento all'ultima nota dell'Istat uscita oggi che registra un andamento negativo (sia congiunturale che tendenziale) per i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre 2018. "E a questi numeri - prosegue Confedilizia - vanno sempre aggiunti quelli dell'infinito patrimonio di immobili privi di qualsiasi valore perché nessuno li vuole acquistare o prendere in affitto. I risparmi degli italiani vanno in fumo e la politica continua a girarsi dall'altra parte. Anzi, la legge di bilancio ha addirittura concesso ai Comuni - per la prima volta dopo tre anni - la libertà di aumentare ancora le aliquote della già folle patrimoniale sugli immobili rappresentata dai 21 miliardi di euro annui di Imu e Tasi (per un totale di 150 miliardi dal 2012 a oggi). Evidentemente, in Italia ci sono forme di risparmio meno degne di tutela di altre. Ma a rimetterci è il Paese intero"...

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole 24 Ore Radiocor Plus", 10 gennaio 2018)

■ Immobiliare, in Italia ripresina delle vendite ma prezzi fermi al palo

Il mercato immobiliare italiano è una locomotiva che viaggia a vapore, mentre tutto intorno in Europa sfrecciano treni ad alta velocità.

Negli ultimi sette anni molte nazioni europee non solo si sono lasciate la crisi immobiliare alle spalle, ma hanno registrato anche rialzi dei prezzi delle abitazioni a due cifre. È il caso di città come Lisbona e Amsterdam.

Nel nostro Paese sono tornate a salire le compravendite di case, ma i prezzi sono fermi al palo. E il mercato ha un aspetto a macchia di leopardo, con alcune grandi città in cui la ripresa è stata, ed è, sostenuta e la provincia dove gli scambi stentano.

«Adesso in Europa ci si attende una decelerazione della crescita», dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. La festa volge alla fine e l'Italia non vi ha partecipato. «Nel nostro Paese le transazioni sono ancora del 30% inferiori ai massimi e i prezzi continuano a scendere, seppur leggermente», spiega. Prezzi che in media sono calati del 30-35% rispetto a inizio 2008, in una lenta discesa durata anni, mentre in alcune nazioni europee, come Spagna e Irlanda, un crollo violento è stato seguito da un altrettanto corposo rimbalzo.

Ci sono però segnali incoraggianti per l'imminente futuro, il mercato residenziale italiano sta trovando nuova vivacità dalla crescita delle locazioni, da segmenti come quello degli affitti brevi (un milione di case è sul mercato con questa formula) e da settori in pieno sviluppo, dalle case per studenti - nelle quali investono grandi gruppi internazionali come Hines - a quelle per i lavoratori (meno importanti le residenze per anziani). Nuove nicchie, per ora, di mercato che stimolano l'investimento.

Una serie di fattori che invita a un cauto ottimismo per il 2019. Anche se ci sono ancora variabili che imbrigliano il mattone residenziale. Resta preponderante il timore di una stagnazione più consistente, mentre diventa meno temibile l'incognita relativa allo spread.

In questo inizio d'anno il quadro tratteggiato da Nomisma prevede un numero di compravendite pari a circa 572mila transazioni (+5,6%) per il 2018, in linea con le stime dell'agenzia delle Entrate, grazie alla tendenza positiva dell'ultimo mese. Anche se è rinviato al 2020 il raggiungimento di quota 600mila unità compravendute.

Nel 2019 continuerà la ripresa, lenta e contenuta, dei prezzi registrata dall'Osservatorio Nomisma pubblicato a novembre 2018 sulle 13 maggiori città italiane.

Secondo Nomisma in alcuni mercati principali il punto di svolta è già stato superato: Milano rappresenta la città anticipatrice dell'inversione del ciclo dei valori immobiliari, dal momento che già a partire dallo scorso anno ha registrato variazioni positive in media, sia per il segmento residenziale sia per quello commerciale. Tutti gli indicatori qui spingono a una ulteriore crescita del mercato, consistente e strutturale, con riflesso anche sulle costruzioni.

Per quanto concerne i prezzi delle abitazioni, nel 2019 anche Bologna e Firenze torneranno in territorio positivo (+0,2%), mentre nel 2020 si aggiungeranno Venezia, Roma e Napoli, e Torino ma solo dal 2021. Le città del Sud e delle isole rimarranno invece in territorio negativo per tutto il triennio di previsione, unitamente a Genova e Padova nel Nord-Italia. Per Nomisma il bilancio generale dell'evoluzione dei prezzi nel mercato residenziale registrerà nel 2019 un calo medio dello 0,5%, nel 2020 si assisterà a una stabilizzazione dei valori (+0,1%), mentre a partire dal 2021 si registrerà un segno positivo leggermente più marcato (+0,5%).

Nomisma si aspetta che i prezzi salgano per le abitazioni nuove in tutte le zone cittadine, con aumenti più significativi nelle zone centrali (+1,85% nelle zone di pregio, +0,99% in centro) e più contenuti nelle altre zone (+0% in semicentro e +0,38% in periferia). Come più volte indicato dall'Istat, invece, l'usato vede quotazioni più lente a crescere: le attese sono per un

aumento moderato nelle zone centrali (+0,18% nelle zone di pregio, +0,45% in centro), mentre risultano ancora in calo in semicentro (-1,47%) e periferia (-0,44%).

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 7 gennaio 2019)

■ **Mutui, i tassi resteranno bassi malgrado la volatilità dei mercati**

Il 2019 è iniziato all'insegna della volatilità sui mercati. Al momento non sono cambiati i fattori di instabilità che hanno condizionato l'ultima parte del 2018 (guerra dei dazi, rischi di un rallentamento dell'economia globale a fronte di un quadro politico europeo traballante nell'anno delle elezioni per il rinnovo del Parlamento) e che hanno pesato su azioni, obbligazioni e materie prime. Profondamente diverso però il quadro per chi si appresta a chiedere un finanziamento per l'acquisto di un immobile. Gli stessi elementi che rendono il quadro degli investimenti attivi imprevedibile danno lato mutui una certezza in più: i tassi, sia nella formula a tasso fisso che variabile, dovrebbero restare ancora bassi e vicini ai minimi di tutti i tempi.

Perché se l'economia rallenta e non è in grado di generare un livello di inflazione elevato, difficilmente una banca centrale può aumentare il costo del denaro. Ed è il caso dell'Eurozona e delle scelte della Bce. Nel 2019 il Pil dovrebbe crescere dell'1,9%, meno del 2% previsto per fine 2018 e meno delle precedenti stime dell'Fmi. Anche l'inflazione è incanalata su un rallentamento. Dopo un picco al 2,2% ad ottobre, a dicembre il costo della vita nell'area euro è sceso all'1,6%. Mentre l'inflazione core (depurata per i prezzi dei beni agricoli, energia e tabacco) è stabile all'1%. Livelli del genere non giustificano un comportamento aggressivo della Bce (che fino ad ottobre sarà guidata da Mario Draghi), tanto più considerato che da questo mese l'istituto ha già attuato una manovra restrittiva interrompendo gli acquisti di nuovi titoli di Stato come forma di sostegno all'economia. Ecco perché se fino allo scorso settembre gli investitori si aspettavano un rialzo dei tassi (peraltro di appena 10 punti base portando il tasso sui depositi da -0,4% a -0,3%) dopo un anno, e cioè a settembre 2019, ora lo scenario è cambiato: i contratti future sull'indice Eonia (uno dei termometri dei tassi a breve) hanno spostato l'asticella temporale di un nuovo rialzo al primo trimestre del 2020. Molto ovviamente dipenderà dai numeri (Pil e inflazione) che arriveranno nei prossimi mesi.

Questo scenario di incertezza sulla crescita economica dovrebbe però continuare a far dormire sonni tranquilli chi sta rimborsando un mutuo variabile che da 4 anni si vede sottrarre l'Euribor (perché è negativo e non lontano dal tasso sui depositi che come detto è a -0,4%) allo spread stabilito dalla banca. L'Euribor salirà solo in prossimità di un nuovo rialzo dei tassi della Bce e quindi ci sono al momento i presupposti perché possa restare fermo anche nell'anno appena iniziato. L'altro fattore che è in grado di far risalire l'Euribor – e con esso le rate dei mutui variabili – è una crisi di liquidità interbancaria. Scenario che però al momento non è (fortunatamente) all'orizzonte sia perché di liquidità ce n'è tanta e sia perché la Bce potrebbe nel corso dell'anno lanciare nuovi prestiti a tassi agevolati, se non azzerati, alle banche attraverso un nuovo round di aste Tltro (Targeted long term refinancing operations). Quindi al momento chi sta pagando un variabile non corre pericoli.

I mercati indicano che la rata potrebbe salire, ma di pochissimo, solo nel 2020 a fronte di un rialzo possibile di 10 punti base. Quindi lo scenario di vacche grasse – che vede oggi un variabile in media costare tra lo 0,6% e lo 0,9% a seconda della quantità di mutuo rispetto al valore dell'immobile – non dovrebbe essere scosso nell'anno in corso. Resta però la consapevolezza che i tassi variabili di oggi - che costano in partenza circa 100 punti base in meno del fisso - non potranno che salire in futuro. Anche se di poco e lentamente.

Sul fronte del tasso fisso, oggi scelto dal 90% degli italiani tanto sui nuovi mutui quanto sulle surroghe di vecchi mutui presso nuove banche, il tema si pone solo per i nuovi mutui, dato che i vecchi non possono per definizione subire variazioni. Il tasso fisso è composto dalla somma tra Irs e spread. Gli indici Irs – indirettamente agganciati ai rendimenti dei Bund tedeschi – tendono a scendere durante le fasi di avversione al rischio sui mercati. Ed è quello che è successo a dicembre quando il tasso del Bund a 10 anni è scivolato allo 0,2% e anche gli Irs hanno perso 10-15 punti base rendendo potenzialmente più convenienti – se non fosse che

nel frattempo alcune banche hanno aumentato seppur di poco gli spread – i nuovi mutui fissi offerti dalle banche rispetto a quelli di novembre. Se invece il quadro economico e finanziario dovesse migliorare è probabile che gli Irs tornino a salire un po', ma in ogni caso in misura contenuta. Quanto agli spread le banche operanti in Italia potrebbero decidere di aumentarli nel caso in cui l'altro spread (quello tra BTP e Bund) dovesse risalire o restare sopra quota 250. Perché questo potrebbe impattare sul costo della raccolta per le banche. Tuttavia in assenza di forti tensioni sul mercato obbligazionario è difficile ipotizzare che l'offerta del fisso – il cui costo oscilla tra l'1,5% e il 2% - si posizioni su livelli molto più cari nel 2019. Molto dipenderà dalle elezioni europee del 24 maggio, uno dei market mover dell'anno. Chi è orientato sul fisso e sta pensando di stipulare un mutuo farebbe meglio quindi a muoversi nei primi mesi dell'anno, se vuole minimizzare il rischio – oggi imponderabile - della vittoria di partiti euroscettici per il rinnovo dei seggi di Strasburgo.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Inchiesta", 6 gennaio 2018)

■ **Cambia l'Euribor, debutta Ester: comincia l'anno della rivoluzione**

Ester, il sostituto di Eonia non oltre ottobre e il nuovo Euribor «ibrido» entro fine anno. Se tutto procede come stabilito dal ruolino di marcia, e come al momento gli eventi lasciano presagire, il 2019 sarà l'anno in cui la grande riforma dei tassi del mercato interbancario vedrà l'atteso traguardo. Non si tratta di una questione puramente tecnica, perché come è noto ai diversi parametri Euribor sono legati i mutui a tasso variabile, che rappresentano pur sempre la maggioranza dei finanziamenti casa in circolazione nel nostro Paese. Fare chiarezza su quanto accadrà nei mesi a venire e sulle possibili conseguenze per il pubblico è quindi più che mai opportuno, anche se non è immediato perché la materia è complessa anche per gli addetti ai lavori.

L'Euribor «ibrido»

Parlando dell'Euribor, sulla cui riforma sta lavorando a spron battuto l'European money market institute (Emmi) insieme alle 20 banche che attualmente compongono il panel di rilevazione, si sa che il tasso rilevato con una nuova metodologia dovrebbe appunto vedere la luce prima del 2020. Questo perché la European Benchmark regulation (Bmr) ha dato due anni di tempo a partire dal primo gennaio 2018 per adeguare ai principi internazionali gli indici di mercato e la metodologia con cui vengono calcolati, nel tentativo di metterli al riparo dagli scandali finanziari che nel recente passato hanno coinvolto molti dei tassi «ibor». Il condizionale in questo caso resta tuttavia d'obbligo, perché non è un mistero che molti istituti di credito, pur continuando a impegnarsi per rispettare le scadenze e garantire il passaggio di consegne, vedrebbero di buon occhio una dilazione dei tempi di applicazione della direttiva.

È anche ormai noto che l'Euribor riformato sarà ibrido, verrà cioè determinato quando possibile sulla base degli effettivi scambi di mercato sulle diverse scadenze e, in assenza di transazioni, sulle stime del costo della raccolta effettuata dalle banche del panel. Cambia dunque la metodologia attraverso la quale i valori vengono determinati, ma non la natura del tasso stesso: cosa che dovrebbe (anche qui il beneficio del dubbio resta al momento necessario) semplificare la questione sotto gli aspetti legali, senza cioè obbligare le banche a rivedere e aggiornare tutti i contratti attualmente in vigore.

Il doppio ruolo di Ester

Qualcosa però potrebbe cambiare per i nuovi mutui, anzi in parte avrebbe dovuto già cambiare lo scorso anno, perché in base alla direttiva le banche dovrebbero già indicare negli stessi contratti anche il «sostituto» dell'Euribor in caso di mancata rilevazione di questo. Ed è qui che la questione si intreccia a doppio filo con Ester, l'Euro short-term rate, altro tasso protagonista della rivoluzione del 2019 che la Bce pubblicherà non oltre ottobre e che non solo dovrà prendere il posto di Eonia (Euro overnight index average, il tasso utilizzato in particolare per operazioni in derivati sui mercati all'ingrosso che non rispetta più i dettami della Bmr), ma che è stato designato per diventare il risk-free rate dell'Eurozona e per funzionare come paracadute nel caso appunto il calcolo di Euribor non dovesse essere rilevato.

Per rendere Ester funzionale a questo ulteriore scopo e per garantire un passaggio di consegne più agevole possibile con il predecessore Eonia, il gruppo di lavoro sul risk-free rate, coordinato da rappresentanti dell'industria bancaria e all'interno del quale la Bce riveste il ruolo di segretariato, è pienamente all'opera e il 20 dicembre ha lanciato due consultazioni pubbliche fra operatori di mercato, associazioni di categoria e istituzioni, che dovranno inviare le proprie osservazioni entro il primo febbraio. Le questioni in ballo sono principalmente tecniche, visto che è necessario costruire una struttura a termine (una settimana, uno, tre, sei e 12 mesi) per un tasso che di base è overnight e occorre definire in parallelo le modalità più opportune per la gestione della transizione da Eonia ad Ester. Ma rischia di essere anche di sostanza perché, come è apparso evidente dalle simulazioni effettuate fino a oggi, i valori di Ester risultano inferiori (in media circa 8 punti base, cioè centesimi) rispetto a quelli di Eonia e la fase di transizione si presenta tutt'altro che banale, se non opportunamente gestita.

Una manciata di centesimi

A una questione di centesimi, ma in questo caso per fortuna appena una manciata, si riduce anche la differenza fra il «vecchio» Euribor e il nuovo tasso che sta mettendo a punto Emmi. Oltre alle principali indicazioni sulla metodologia da adottare, un documento messo in consultazione il 17 ottobre 2018 (e sul quale le banche e gli altri attori sul mercato si sono pronunciati inviando i propri contributi entro la fine di novembre) conteneva infatti anche gli esiti di una fase di simulazione che ha portato a circoscrivere fra -1 e -5 punti base a seconda delle scadenze lo scarto rispetto ai valori rilevati con la metodologia attuale. Non abbastanza quindi per mettere in allarme i mutuatari che controllano ogni mese l'Euribor, considerato poi che i valori sarebbero leggermente inferiori, anche se occorrerà vedere cosa succederà all'atto pratico, magari in un periodo di maggior tensione sui tassi rispetto a quello attuale.

Un pizzico di chiarezza in più su come il nuovo Euribor sarà recepito anche dagli addetti ai lavori potremmo averla già nelle prossime settimane, quando verranno pubblicate le reazioni alla consultazione. Forte degli esiti delle simulazioni, Emmi sta attivamente lavorando per chiedere nei prossimi mesi il riconoscimento del proprio ruolo di amministratore del benchmark riformato alla Fsm (l'autorità di controllo belga, dalla quale è regolato) sulla base dei principi Bmr-Iosco, necessaria perché il parametro possa essere operativo anche per nuovi contratti non oltre il 1° gennaio 2020. In ballo, secondo le stime Bce, restano prestiti per un valore di 2.900 miliardi di euro e strumenti di debito per ulteriori 360 miliardi suddivisi fra titoli di Stato, obbligazioni bancarie e aziendali. Non proprio spiccioli.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L’Inchiesta”, 6 gennaio 2018)

■ **Vivere di rendita con il mattone. Si può, se si ha un milione di euro**

Vivere di rendita con un milione di euro di capitale? È possibile e anche sicuro nel lungo periodo, grazie alla “protezione” del mattone. A patto di saper scegliere il mix di portafoglio immobiliare che dovrà poi garantire la rendita vitalizia, fornita dai canoni di locazione. Il Sole24 Ore, con Scenari Immobiliari, ha elaborato una serie di mix di investimenti per verificare se sia possibile, accumulato un capitale di un milione di euro, andare in pensione indipendentemente dagli assegni di Enti e Casse e dai vincoli di età e versamenti. Un trend che sta rapidamente prendendo piede al di là dall'oceano. Negli Stati Uniti sono sempre di più le coppie o le famiglie che decidono di cambiare stile di vita. Il riferimento è a professionisti di successo o dirigenti ben retribuiti, con entrambi gli adulti che lavorano.

Nella fascia alta della popolazione si fa strada la volontà di dire basta a stili di vita dispendiosi che assorbono in toto il proprio tempo ed erodono retribuzioni anche molto elevate, con una buona dose di stress. Si decide allora di darsi un obiettivo temporale, per esempio dieci anni, in cui prevalga la filosofia del risparmio a tutti i costi per accantonare rilevanti cifre mensili: dai quartieri e le città super costosi ci si trasferisce in aree con una buona qualità della vita ma senza sfarzi, le vacanze intorno al mondo vengono sostituite da camping in famiglia e così via: ecco allora che è più facile accantonare per esempio 5mila dollari (o euro)? al mese su uno stipendio doppio di 10mila, il che moltiplicato per 10 anni significa 600mila dollari (o euro) di soli accantonamenti, i quali se ben investiti possono diventare, alla fine del periodo, ben di più.

A questa somma si aggiunge una casa da vendere, magari di famiglia o ereditata. L'obiettivo, nel caso del nuovo trend negli Usa, è quello dei 40 anni, età a cui ci si può ritirare vivendo dei proventi di un portafoglio da creare ad hoc e, magari, di qualche lavoretto non stressante.

I PORTAFOGLI IMMOBILIARI IN CUI INVESTIRE UN MILIONE DI EURO

(Fonte: Scenari Immobiliari)

CITTÀ/ZONA	TIPOLOGIA	MQ	€ (MIGLIAIA)	€/MQ	REND %	CANONE ANNO
ITALIA						
Bologna perif.-Corticella	Laboratorio	632	474	750	8,5	40.290
Milano semicentro-Sempione	Negoziò	68	318	4.676	7	22.260
Firenze centro-Sant'Ambrogio	Negoziò	88	208	2.364	7	14.560
Totale			1.000	-	-	77.110
ITALIA						
Roma perif.-Tecnopolo Tiburtino	Laboratorio	600	750	1.250	8,5	63.750
Napoli centro-Vomero	Negoziò	57	150	2.632	7	10.500
Milano perif.-Gallaratese	Ufficio	60	100	1.667	6,5	6.500
Totale			1.000	-	-	80.750
EUROPA						
Lisbona - Bairro Alto	Appartamento	50	185	3.700	7,78	14.400
Nizza - Vernier	Appartamento	50	235	4.700	6,64	15.600
Parigi - Solferino	Appartamento	39	580	14.850	5,18	30.000
Totale			1.000	-	-	60.000

Il milione può anche essere costituito in toto da eredità o patrimoni di famiglia o dalla vendita di una start-up. Ma quanto può rendere? «Nelle ipotesi che abbiamo costruito – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – riusciamo a ottenere da un minimo di 75mila euro a un massimo di 81mila euro se i portafogli immobiliari sono completamente investiti in Italia. Sugeriamo però una diversificazione internazionale, secondo la stessa logica della diversificazione dei portafogli finanziari. In questo caso, a seconda del grado di rischio che si è disposti ad accettare, si va da un minimo di 60mila euro, includendo per esempio Parigi, a un massimo di 90mila euro annui».

«Gli esempi sono prudenziali - continua Breglia -, per questo non abbiamo fatto una distinzione tra lordo e netto da imposte. Nella realtà i rendimenti dovrebbero essere superiori e comunque vale il principio dell'ottimizzazione fiscale con il ricorso a un professionista». Stiamo parlando di una rendita mensile di 5.800-7.500 euro, a fronte della quale c'è un portafoglio immobiliare che, nel lungo periodo, tiene al riparo dall'inflazione.

Un portafoglio al 100% italiano potrebbe essere : 474mila euro in un laboratorio di 632 mq nella periferia di Bologna, un negozio di 68mq nel semicentro di Milano e un negozio di 88mq in centro a Firenze. La rendita annua sarà in questo modo di 77.110 euro. Un altro portafoglio è composto da 750mila euro investiti in un laboratorio di 600 mq in zona Tiburtina a Roma, un negozio di 67 mq in centro a Napoli e un ufficio di 60 mq nel Gallaratese (Milano), a cui si associa una rendita da locazione annua di 80.750 euro.

Lisbona, Nizza e Parigi costituiscono il portafoglio estero più prudente, con rendita annua di 60mila euro: nella capitale portoghese si compra un appartamento di 50 mq nel Bairro Alto per

185mila euro, a Nizza zona Vernier un appartamento di 50 mq per 235mila euro e nella Ville Lumière un monolocale di 39 mq per circa 580mila euro. Gli amanti della Spagna possono invece puntare su Valencia (appartamento di 70 mq per 245mila euro), Barcellona (negoziato di 50 mq nel Barrio Gotico per 415mila euro) e Maiorca (bar di 65 mq a Es Trenc per 338mila euro), per ricavarne una rendita annua di 77mila euro. Con Guanacaste in Costa Rica (160 mq per 368mila euro), Paradise Island nelle Bahamas (75 mq per 360mila euro) e Antigua (Caraibi, 60 mq per 270mila euro) ci si garantisce poi una rendita, secondo Scenari Immobiliari, di 90mila euro l'anno.

(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24online”, 31 dicembre 2018)

■ **Edilizia residenziale, quasi 300mila case senza futuro nei cantieri fermi**

Gru ferme, cantieri transennati ma vuoti, scheletri di edifici da terminare. In molte città italiane e nella provincia la crisi immobiliare ha lasciato brutti ricordi visibili. Soprattutto nel settore residenziale, nel quale il buon momento dell'immobiliare prima del 2008 aveva spinto a costruire per poi vedere frenare molte iniziative.

Oggi il settore è tornato a registrare compravendite in aumento, secondo gli ultimi dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, del 6,7% nel terzo quarter 2018. Una ripresa lenta che non permetterà di assorbire quanto si stava costruendo, soprattutto fuori dalle grandi città dove il mercato è fermo e registra ancora prezzi in discesa. Anche Milano stessa non è esente dai casi di insuccesso, ma «il problema è nelle aree esterne alle grandi città, nell'hinterland e nei piccoli centri – dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari –. Operazioni partite negli anni del boom che sono state portate via dal fallimento dei costruttori e di alcune banche. Oggi abbiamo uno stock dai 200mila a 300mila abitazioni in corso di realizzazione che non saranno mai completate. Si tratta di case concentrate sull'area padana e sul versante Emilio-adriatico. Nel momento del boom con i finanziamenti facili si è costruito anche dove non c'era effettivamente domanda. E oggi, che non c'è comunque mercato, i complessi stanno anche invecchiando».

Nelle grandi città, dice Breglia, si recupera invece tutto, è solo una questione di prezzo. In un piccolo centro no. È cambiato anche il trend che fino ad alcuni anni fa prevedeva un'esodo dalle grandi città che poi non si è realizzato. «È un tema importante per il mercato» spiega Breglia.

C'è stato anche un momento in cui sono nati alcuni fondi immobiliari che hanno cercato di traghettare questi complessi fantasma verso la vendita, ma sono rimasti pochi, anche per via di questioni legali decisamente intricate.

Da Porta Vittoria (che adesso riparte) alla Manifattura Tabacchi, che procede ancora a rilento, dal Quartiere Adriano alle Residenze Carlo Erba. dove dopo anni sono ripresi i lavori, a via Antegnati dove le “Residenze Visconti” sono ferme alla fase di cantiere (in attesa di permesso di costruire per la realizzazione di social housing) molti sono i casi più o meno di insuccesso o di ritardo a Milano. «Nel capoluogo lombardo le iniziative di piccole dimensioni ripartono - dice Enzo Albanese, a capo di Sigest -. I cantieri sotto le 50 unità a Milano sono l'80% del mercato e in genere hanno meno problemi ad arrivare a buon fine».

Sul fronte dei complessi a uso misto a Milano ci sono diverse aree interessate da iniziative imponenti. Santa Giulia attende l'ok dal Comune per partire con i lavori, possibili grazie all'arrivo del colosso austriaco Lendlease, Milanosesto ha avuto in questi giorni l'autorizzazione a nuove bonifiche, con relativa apertura di una linea di credito da parte di Intesa Sanpaolo. In quest'ultimo caso si profila all'orizzonte un'intesa Hines-Prelios per rilanciare il progetto e trovare nuovi capitali (si veda il Sole24Ore di giovedì 20 dicembre).

Nel resto d'Italia la situazione è anche più difficile. A Bologna il quartiere Lazzaretto è un perenne cantiere. Un'area che doveva cambiare volto grazie all'Università e a residenti in grado di occupare i 2mila appartamenti previsti, ma dove le strade sono tuttora sterrate e molti palazzi disabitati. Completato il primo lotto, il resto del progetto subisce ritardi causati

dalla crisi e dalla rimodulazione della presenza dell'Università. La prima area residenziale è ancora mezza vuota, marciapiedi e piccole aree verdi da completare. Resta in forse lo sviluppo complessivo. Stessa aria tira al quartiere Navile, che ha vissuto fasi alterne e non trova un'identità. Ci sono palazzi vuoti e spazi verdi laddove diverse società, come Galotti, hanno iniziato le proprie difficoltà.

Di insuccessi se ne trovano su tutto il territorio italiano. A Savona, per esempio, per le aree ex Gavarry il Tar ha accolto il ricorso dei residenti contro il Piano Urbanistico Operativo relativo alla trasformazione dell'ex stabilimento in un complesso residenziale e commerciale. Si prevede quindi una sorta di effetto a catena su altri ricorsi simili.

Secondo l'elaborazione di Scenari Immobiliari, a Padova è fermo il progetto PP1, che prevedeva la realizzazione di unità immobiliari di lusso con destinazione residenziale, commerciale e direzionale. A Modena nelle Ex Fonderie, progetto di riqualificazione urbanistica, dopo dieci anni il masterplan viene rivisto con una riduzione della previsione di edilizia residenziale e l'esclusione degli insediamenti commerciali.

Anche a Bari nel quartiere Sant'Anna ci sono progetti mai realizzati o immobili senza agibilità. Due lotti sono stati realizzati e uno in attesa. A Napoli, invece, ormai Bagnoli è diventato una storia infinita. La riconversione dell'area, che fino agli inizi degli anni 90 ha ospitato il complesso industriale Italsider, non è ancora partita nonostante diversi progetti e idee avanzate via via nel corso degli anni. (...)

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 24 dicembre 2019)

Immobili: vendita e locazione

■ **Prima casa, a rischio gli aiuti sui mutui**

Pochi mesi di vita per il Fondo mutui prima casa. Con gli attuali volumi di domande, sarà in grado di operare fino a fine febbraio, ma non oltre: oltre 5.100 richieste di accesso sono arrivate nel solo mese di dicembre, ma le risorse inizialmente stanziare sono state in gran parte impegnate.

A lanciare l'allarme sono i dati della Consap, la concessionaria del ministero dell'Economia e delle Finanze che gestisce le erogazioni. Con l'ultima legge di Bilancio, infatti, il fondo rotativo istituito con la legge di Stabilità 2014 (articolo 48, comma 1, legge 147/2013) non è stato rifinanziato. A breve - si apprende dagli uffici tecnici della Consap - il ministero dovrebbe sbloccare l'ultima tranche dello stanziamento iniziale (650 milioni di euro, ndr). Con queste risorse, se il numero di domande resta così elevato, la concessionaria fa sapere che dovrebbe riuscire ad allungare la vita del fondo per altri 50 giorni, ma non di più.

Il fondo permette l'accesso al credito per l'erogazione di mutui (fino a 250.000 euro) sulla prima casa a chi altrimenti non potrebbe acquistare, fornendo garanzie dirette alle banche e agli intermediari finanziari a copertura del 50% della quota capitale. Non prevede limitazioni di reddito e di età dei richiedenti, anche se le formule finora offerte dalle banche aderenti all'iniziativa privilegiano i giovani under 35 (57,4% dei mutuatari). A questi mutui viene applicato il limite massimo del tasso effettivo globale (Teg) pari al tasso effettivo globale medio sui mutui, rilevato dalla pubblicazione trimestrale del Mef (legge 108/1996). Al 31 dicembre 2018 risultano pervenute 121.580 domande, di cui 105.646 sono state accolte. Di queste ultime 78.740 hanno dato luogo all'erogazione di mutui per circa 8 miliardi di euro con una garanzia del fondo di circa 4 miliardi di euro.

L'interesse nei confronti dell'iniziativa, avviata nel 2015, è cresciuto in maniera esponenziale nel 2017 e soprattutto nel 2018 (tutt'oggi si registrano mediamente 250 domande al giorno). Circa il 70% delle domande complessivamente pervenute e delle erogazioni concesse sono relative agli ultimi sei mesi del 2018.

Complice dell'escalation, oltre alla naturale ripresa del mercato immobiliare, è pure la disponibilità degli istituti di credito che aderiscono all'iniziativa. Oggi sono più di 180 sull'intero territorio nazionale e hanno contribuito a promuovere un'informazione capillare presso gli sportelli. Se il trend delle erogazioni di mutui da parte delle banche resta invariato, è prevedibile una ridotta autonomia residua del fondo. Poi sarà necessario stilare una lista di attesa. Il fondo, essendo rotativo, resterà in vita grazie ai rientri e in base ai pagamenti, rata per rata, dei mutuatari. Ma a quel punto, dicono i responsabili della Consap, le risorse «saranno messe a disposizione con il contagocce».

Nel frattempo, però, la legge di Bilancio per il 2019 ha scelto di rifinanziare altri fondi, facendone nascere anche di nuovi. Innanzitutto sono state incrementate le risorse per le politiche per la famiglia (100 milioni in più per il 2019), per la lotta ai crimini domestici (5 milioni in più), per le politiche giovanili (30 milioni), per il diritto al lavoro dei disabili (10 milioni), per il sostegno alle famiglie delle vittime di gravi infortuni sul lavoro (1 milione), per le non autosufficienze (100 milioni) e per le politiche sociali (120 milioni). In parallelo, poi, ne sono stati battezzati tre nuovi: per le politiche antidroga (3 milioni), per i progetti sperimentali con la lingua dei segni (3 milioni) e per la mobilità dei disabili (5 milioni).

Ancora non risulta operativo, infine, il Fondo per la natalità, istituito dalla legge 232/2016: finalizzato a consentire l'accesso al credito delle famiglie con uno o più figli, nati o adottati dal 1° gennaio 2017 ed entro il terzo anno di età, mediante il rilascio di garanzie dirette (anche fideiussorie). Finanziato fino al 2021, sarà in grado di garantire fino a 160mila prestiti nei primi 5 anni e 12mila nei successivi. A ormai due anni dalla nascita, però, la sua attività - sul sito Consap - risulta ancora in stand-by, in attesa di istruzioni operative.

(Michela Finizio, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Primo Piano", 14 gennaio 2018)

Immobili e condominio

■ **Rumori. La legge di Bilancio 2019 cambia i parametri di valutazione delle immissioni rumorose**

Tollerabilità del rumore il riferimento non sarà più solo l'articolo 844 del Codice civile ma la legge 447/95.

Un articolo, introdotto nella Legge di Bilancio, di appena cinque righe, potrebbe non far dormire più sonni tranquilli a moltissime persone che abitano in condomini adiacenti ad attività commerciali/produttive/professionali in cui spesso il rumore si protrae fino a notte fonda provocando notevole disagio. 'ora in avanti, per le attività produttive e commerciali presenti nelle zone residenziali, non ci si appellerà più al Codice civile ma a una legge specifica che applica parametri meno severi.

Dal punto di vista tecnico giuridico con l'introduzione del comma 746 dell'art. 1 della L. Bilancio 2019, per determinare la normale tollerabilità delle immissioni acustiche di cui all'art. 6-ter del decreto-legge 208/2008, "si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, e alle relative norme di attuazione", (c.d. Legge Quadro sull'inquinamento acustico, in vigore dal 29 dicembre 1995). In pratica, per stabilire se un rumore supera o meno la «normale tollerabilità», il riferimento non sarà più solo l'articolo 844 del Codice civile ma la legge 447/95.

Infatti, prima la normativa stabiliva che nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'articolo 844 del codice civile, erano fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso. Ora, invece, a tale previsione, viene aggiunto un nuovo comma, in base al quale ai fini dell'attuazione della disposizione stessa si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, e alle relative norme di attuazione.

La legge di Bilancio ha quindi aggiunto un comma all'articolo 6 ter del DI 208/2008, secondo cui: «nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'articolo 844 del Codice civile, sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso. Ai fini dell'attuazione del comma 1, si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, e alle relative modifiche».

Di fatto, la nuova disposizione legislativa, recepisce un recente orientamento giurisprudenziale emesso dalla Corte di Cassazione secondo cui "in tema di immissioni acustiche, non è errato misurarne la soglia di accettabilità facendo leva sulla normativa speciale a tutela di interessi della collettività." (Cass. civ. ord. 20 dicembre 2018, n. 39243); anche perché "il superamento dei limiti di rumore stabiliti dalle leggi e dai regolamenti è, senz'altro, illecito, quando le emissioni acustiche superano la soglia di accettabilità prevista dalla normativa speciale a tutela di interessi della collettività". (Corte di Cassazione, Ordinanza 18 gennaio 2017, n. 1069)

(Ivan Meo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 8 gennaio 2019)

■ **Danni e risarcimenti per i problemi dell'ascensore**

L'ascensore è annoverato tra i beni comuni in condominio ex art. 1117 c.c.

Su di esso il condominio esercita un potere/dovere di controllo, rientrando nella responsabilità dei beni in custodia ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Da ciò deriva che il condominio è responsabile dei danni cagionati dall'impianto sempreché non ricorra il caso fortuito.

Trattasi di responsabilità oggettiva che sussiste nel caso in cui non venga dimostrato che l'evento non poteva essere in alcun modo evitato.

Numerosi sono i casi analizzati dai nostri giudici.

La Cass. penale n. 26581/2016 ha affermato esservi lesioni colpose riportate da una donna nell'uscire dall'ascensore condominiale, a causa del dislivello tra il piano di calpestio interno all'ascensore e il piano terra ove costei era arrivata: dislivello dovuto a malfunzionamento dell'impianto, ed in specie alla cattiva manutenzione dello stesso.

Il fatto che vi fossero state in precedenza parecchie segnalazioni di guasti dell'impianto, con numerosi interventi e anche con il fermo dell'impianto, fra l'altro anche in relazione a un problema che si verificava alla fermata del piano ove avvenne l'incidente hanno fatto deporre la responsabilità dell'evento.

Lo stesso risultato è stato raggiunto dal Tribunale di Larino, con la decisione del 7 maggio del 2016.

In questo caso alcuni conduttori inquilini di un appartamento in un condominio erano state vittime di un ascensore "impazzito": l'ascensore aveva preso a andare su e giù con brusche discese tanto da richiedere l'intervento dei Vigili del fuoco per "liberare" i passeggeri.

Si è affermata la responsabilità del condominio in quanto l'insidia proveniente dall'ascensore non era né segnalata né visibile.

La responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. non viene meno in ragione della responsabilità dell'impresa destinata al mantenimento dell'impianto perché l'ascensore è nella sfera di disponibilità e controllo dell'amministratore dello stabile, mantenendo il potere-dovere di controllarne il funzionamento e di intervenire allo scopo di eliminare situazioni di pericolo.

La Corte di Cassazione n. 12895/2016 ha analizzato il caso di dislivello tra il calpestio dell'ascensore e il piano, asserendo che il comportamento della danneggiata era qualificabile

come caso fortuito tale da interrompere il nesso di causa tra l'evento ed il danno, quale comportamento negligente.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 8 gennaio 2019)

■ **Neo condomino e spese arretrate: gli ultimi aggiornamenti**

Ci si domanda cosa possa succedere al credito del condominio nato nei confronti del precedente condomino-alienante di un appartamento sito nel medesimo condominio quando detto credito viene riportato a nuovo sia in sede di approvazione del successivo bilancio di esercizio sia nel piano di riparto che ne consegue

L'orientamento consolidato della giurisprudenza afferma che è la delibera di approvazione della spesa a far generare il credito (Corte di Cassazione n. 15288/2005).

"i saldi passivi, regolarmente approvati e ripartiti per gli esercizi precedenti, costituiscono una effettiva posta di debito nei confronti del condominio che può essere inserita nel rendiconto annuale dell'amministratore (c.d. "consuntivo") ed approvata legittimamente dall'assemblea, con la conseguente obbligatorietà ed ottenimento, in caso di mancata estinzione, dello speciale decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, previsto dall'art. 63 disp. att. c.c." (App. Genova 513/2009).

"E' in sede di consuntivo che le spese devono invece essere sottoposte all'approvazione dell'assemblea, unitamente al piano di riparto definitivo. Con l'approvazione del consuntivo l'amministratore adempie il proprio compito di rendere comunque conto ai condomini del proprio operato al termine della gestione; con quella del riparto egli ottiene invece la legittimazione di agire nei confronti dei condomini morosi per il recupero delle somme da loro con certezza dovute. Infatti l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera assembleare che approva le spese stesse" (Cassazione civile, Sezione II, sentenza 2 settembre 2008, n. 22024).

Ciò significa che il credito condominiale trova la sua matrice nella delibera di approvazione delle spese, anche se si tratta di spesa antecedente: il suo riporto a nuovo e la sua approvazione assembleare fanno in modo che il credito si cristallizzi per il relativo importo.

Una volta che l'acquirente subentrante avesse pagato queste spese arretrate, avrebbe comunque il diritto ad ottenere il rimborso dal venditore che, all'epoca della maturazione di quei debiti, era in possesso dell'immobile venduto ex art.1299 cod. civile: l'art. 63 disp.att. c.c. vale nei rapporti con il condominio e non nei rapporti interni tra venditore e compratore.

L'acquirente infatti risponde verso il venditore soltanto per le spese condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui sia divenuto condomino, mentre ha diritto di rivalsa nei confronti del suo dante causa allorché sia stato chiamato dal Condominio a rispondere di obbligazioni nate in epoca anteriore all'acquisto (Cass. civ., n. 1956/2000).

Infatti "...sulla scorta di questo presupposto la stessa giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 23345 del 2008) ha statuito che, in tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato, con la conseguenza che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile)" (Cass. ord. 23 luglio 2012, n. 12841).

Questi principi sono stati fatti propri dalla decisione del 19 dicembre 2018 del Giudice di Pace di Torino.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 3 gennaio 2019)

■ **Bed & breakfast in condominio, panoramica sulle ultime sentenze**

Sul tema del bed and breakfast è intervenuto di recente il Tribunale di Milano con la decisione del 22 febbraio 2018.

Nel caso di specie a fronte di questa attività vi erano clausole del regolamento del palazzo che potevano far propendere per la loro esclusione.

Il principio di massima esposto dall'autorità giudiziaria è il seguente: “Nell'interpretare le clausole di natura contrattuale del regolamento di condominio che prevedono limiti all'utilizzo delle unità immobiliari si deve tenere conto come l'attività di affittacamere, che si caratterizza per la prestazione di servizi personali, differisca dall'attività di pensione o locanda, che comporta anche la fornitura di vitto, ma soprattutto si distingue dalla locazione, rapporto contrattuale di maggiore durata e nell'ambito del quale il locatore non entra mai in contatto con la vita dell'ospitato”.

I precedenti in termini sono i seguenti: Cass., 8 novembre 2010, n. 22665, Cass., 18 maggio 1993, n. 5632, Cass., 25 gennaio 1991, n. 755

Con ciò è stato quindi affermato che la previsione del regolamento condominiale di natura contrattuale che vieta di destinare qualsiasi unità immobiliare ad uso di locanda o pensione o di esercitare attività imprenditoriali, quali ad es. officine e depositi, non impedisce al condomino o al conduttore di fornire in locazione una stanza ammobiliata del suo alloggio senza che sia accompagnata dai servizi di riordino della camera e fornitura dei ricambi, trattandosi di attività diversa da quelle espressamente vietate dal regolamento.

Il caso affrontato concerneva la ripetuta concessione in godimento di una stanza da parte di una società in favore di terzi: la sua qualifica è stata riportata nei termini della locazione, non costituendo un'attività imprenditoriale quale la fattispecie di affittacamere, se il proprietario dell'immobile ammobiliato, provvisto delle necessarie somministrazioni non fornisce servizi ulteriori.

Peraltro è stato osservato che la fornitura di gas, luce, riscaldamento è una prestazione funzionale al godimento dell'immobile, tipica della locazione; le accessorie prestazioni di riassetto e pulizia della camera, la fornitura ed il lavaggio della biancheria del letto e del bagno, sono invece peculiari alla attività di affittacamere. Da ciò consegue che mancando queste ultime, si è di fronte a fattispecie riconducibile alla locazione e pertanto la relativa normativa è direttamente applicabile, ancor di più se la durata del rapporto non è qualificabile in termini di attività alberghiera.

Il condomino concedente non è comunque indenne dall'atteggiamento del conduttore: il singolo condomino è responsabile verso tutti gli altri condomini delle ripetute infrazioni al regolamento commesse dal conduttore, salvo che non provi di aver adottato ogni misura idonea a far cessare le violazioni.

Questo principio si spezza se il locatario destina l'alloggio a attività esclusa dal divieto del regolamento.

Le restrizioni del regolamento di condominio possono essere enucleate in termini di indicazione delle attività vietate ovvero specificando la tipologia di pregiudizi che si devono evitare. Se la clausola è in questo secondo senso, occorre un'operazione interpretativa atta a verificare se i pregiudizi vietati siano sul piano fattuale prodotti dall'attività che il singolo condomino svolge nella sua unità immobiliare.

Pertanto se una clausola del regolamento vieta quelle attività che possano turbare la tranquillità dei condomini non è "automaticamente" possibile chiedere la chiusura di un bed and breakfast o la cessazione dell'attività di affittacamere.

Per fare in modo di far chiudere le attività affermando la violazione di queste disposizioni del regolamento è necessario fornire elementi da cui desumere l'effettiva e concreta messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni a causa dell'attività di affittacamere e di bed and breakfast.

Se non vi è questa prova, non si può affermare che gli altri condomini vengano disturbati.

Infine, il Tribunale di Milano, con la sentenza del 22 novembre 2018 ha rilevato che la clausola del regolamento che permette la destinazione delle unità immobiliari site in condominio al solo scopo di abitazione e uffici, di per sé esclude l'attività di bed and breakfast perché non rientrante nella tipologia di destinazione prevista dal regolamento stesso.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 7 gennaio 2019)

Immobili e fisco

■ **Stretta sullo sconto Imu per le locazioni**

Il ministero delle Infrastrutture, con nota del 3 gennaio 2019, interviene sul nuovo mercato delle attestazioni di corrispondenza dei contratti di locazioni agli accordi territoriali per accedere alla riduzione del 25% di Imu e Tasi prevista per gli immobili locati a canone concordato. Con Dm 16 gennaio 2017 sono stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato. In particolare, l'articolo 1, comma 8, prevede che le parti contrattuali possano essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Se le parti decidono di non farsi assistere è prevista comunque un'attestazione della rispondenza del contenuto del contratto, sia sotto il profilo economico che normativo, all'accordo territoriale, «anche con riguardo alle agevolazioni fiscali». Tale attestazione deve essere fornita da parte di «almeno una organizzazione firmataria dell'accordo».

Proprio quest'ultima precisazione ha dato luogo alla richiesta di chiarimenti da parte di un Comune, il quale aveva ricevuto un'attestazione da un'organizzazione degli inquilini non firmataria dell'accordo territoriale. Ad avviso di tale organizzazione, la legittimità del proprio operato derivava dall'aver dichiarato unilateralmente al Comune la propria adesione all'accordo locale, essendo peraltro tra le organizzazioni sottoscrittrici della convenzione nazionale del 25 ottobre 2016.

In particolare, il Comune formulava al ministero due quesiti chiedendo se le agevolazioni debbano ritenersi condizionate all'attestazione di rispondenza effettuata esclusivamente da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, e se le organizzazioni non firmatarie possano rilasciare le attestazioni semplicemente notificando al Comune una propria unilaterale adesione all'accordo territoriale, senza un preventivo assenso o intesa con le altre organizzazioni firmatarie.

Il Ministero conferma quanto previsto nel Dm ovvero che la spettanza delle agevolazioni fiscali «restano condizionate alla prevista attestazione di rispondenza da rilasciarsi da parte di almeno una delle associazioni firmatarie dell'accordo territoriale».

Sulla possibilità per un'organizzazione non firmataria di rilasciare l'attestazione ad avviso del Ministero «è opportuno che la richiesta di adesione all'accordo territoriale sia condivisa dalle organizzazioni firmatarie mediante apposita clausola interpretativa».

(Pasquale Mirto, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 14 gennaio 2019)

■ **Fattura elettronica: cosa cambia per i condomini**

Dal 1° gennaio 2019 le fatture possono essere emesse esclusivamente in formato elettronico. L'obbligo riguarda sia le operazioni intercorse fra operatori identificati ai fini IVA (operatori B2B), sia le operazioni effettuate nei confronti di consumatori finali non titolari di partita IVA (operazioni B2C). Nel caso di condomini, generalmente questi soggetti non sono titolari di partita IVA e quindi per loro non sussiste l'obbligo di emettere fattura secondo le nuove regole. Le fatture emesse nei loro confronti devono invece rispettare particolari criteri.

In base all'art. 1, comma 916, della legge di Bilancio 2018, l'obbligo di fatturazione elettronica entra in vigore per le fatture emesse a decorrere dal 1° gennaio 2019.

La fattura elettronica è un documento informatico, un file in formato XML, emesso esclusivamente utilizzando il Sistema di Interscambio (SdI), quindi trasmesso per via telematica a questo Sistema e da questo recapitato al soggetto ricevente (cliente).

La fattura elettronica contiene obbligatoriamente le informazioni stabilite dall'art. 21 del D.P.R. 633/1972, quindi, in linea generale: data di emissione, numero progressivo, ditta, denominazione o ragione sociale, nome e cognome, residenza o domicilio del soggetto cedente o prestatore, numero di partita IVA del cedente o prestatore, ditta, denominazione o ragione sociale, nome e cognome, residenza o domicilio del soggetto cessionario o committente, numero di partita IVA del cliente, natura, qualità e quantità dei beni e servizi oggetto dell'operazione, aliquota, imposta e imponibile. La fattura elettronica deve anche contenere l'indirizzo telematico che il cliente ha comunicato al fornitore (codice destinatario o indirizzo PEC).

Come specificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 89757/2018 del 30 aprile 2018, la trasmissione della fattura elettronica al SdI può essere effettuata con le seguenti modalità:

- posta elettronica certificata (PEC);
- servizi informatici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, quali la procedura web e un'app utilizzabile tramite dispositivi mobili;
- sistema di cooperazione applicativa, su rete internet, con servizio esposto tramite modello "web service";
- sistema di trasmissione dati tra terminali remoti basato su protocollo FTP.

Il SdI recapita la fattura elettronica al cliente (cessionario/committente) tramite le seguenti modalità:

- PEC;
- sistema di cooperazione applicativa, su rete internet, con servizio esposto tramite modello "web service";
- sistema di trasmissione dati tra terminali remoti basato su protocollo FTP.

Le modalità di recapito cui agli ultimi due punti necessitano di un processo di accreditamento al termine del quale si ottiene un codice alfanumerico di sette cifre chiamato "codice destinatario". Per il recapito della fattura elettronica l'Agenzia rende disponibile un servizio di registrazione dell'indirizzo telematico prescelto per la ricezione dei files (PEC o codice destinatario) e in caso di registrazione le fatture elettroniche sono sempre recapitate all'indirizzo telematico registrato.

Come in parte anticipato in precedenza, per inviare correttamente una fattura elettronica è indispensabile che questa rechi l'indirizzo telematico che il cliente ha comunicato al fornitore. Tale indirizzo può essere:

-un codice destinatario: in questo caso occorre compilare solo il campo della fattura così denominato inserendo il codice comunicato dal cliente;

-un indirizzo PEC: in questo caso occorre compilare il campo della fattura denominato "Codice destinatario" con il valore "0000000" e il campo "PEC destinatario" inserendo l'indirizzo PEC comunicato dal cliente.

Nel caso di fatture emesse nei confronti di soggetti non titolari di partita IVA, quali il condominio, nello spazio dedicato alle informazioni anagrafiche del cliente deve essere compilato solo il campo "CodiceFiscale" e il campo "Codice destinatario" deve essere valorizzato inserendo solo il codice convenzionale "0000000".

In questo caso, il SdI recapita la fattura ai clienti-condomini mettendola a disposizione nella loro area riservata del sito web dell'Agenzia delle entrate e rende disponibile, sempre nell'area riservata, un duplicato informatico della fattura.

Inoltre, come chiarito in occasione del videoforum fra Agenzia delle entrate e Il Sole 24 Ore del 12 novembre 2018, il condominio può optare per ricevere le fatture emesse dai suoi fornitori attraverso lo SdI tramite PEC, comunicando loro il proprio indirizzo.

Comunque, il soggetto che emette la fattura deve consegnare direttamente al cliente-condominio una copia informatica o analogica (cartacea) della fattura elettronica trasmessa, comunicando contestualmente che il documento è a sua disposizione nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle entrate, nel portale "Fatture e corrispettivi" (area "Consultazione – Dati rilevanti ai fini IVA"). Nella copia deve essere indicato esplicitamente che si tratta della copia della fattura trasmessa.

In ogni caso, il condominio ha la facoltà di rinunciare alla copia elettronica o a quella analogica della fattura.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione 15-2019, n. 1059, Pag. 42-43)

■ **Legge di Bilancio 2019: cedolare secca anche per gli immobili commerciali**

1. La cedolare secca

Abstract

La cedolare secca è sostanzialmente una imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro dovuta sulle locazioni, di tipo opzionale, che viene applicata sui redditi derivanti da locazioni di immobili di civile abitazione, in cui locatore e locatario siano perso-ne fisiche che non agiscono nel regime d'impresa.

La cedolare secca è nata nel 2011, attraverso il decreto-legislativo n. 23 del medesimo anno, ed è, a tutti gli effetti, una imposta sostitutiva utilizzabile, opzionalmente, per tassare i redditi che derivano dalla locazione di immobili, se locatore e locatario sono persone fisiche, se l'immobile è posseduto o detenuto dal locatore e condotto dal locatario non in regime d'impresa e se, infine, facendo riferimento alle condizioni generali, l'immobile è di tipo abitativo.

Si tratta, dunque, di una tassazione come già detto facoltativa e alternativa a quella ordinaria che solitamente avviene attraverso l'imposta sul reddito delle persone fisiche, Irpef, che prevede una serie di scaglioni di reddito a cui è collegata una imposta progressiva. La cedolare secca, quindi, si contrappone alla tassazione ordinaria in quanto utilizza una aliquota unica ossia proporzionale, sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, che, però, si divide in due:

- la prima aliquota è quella del 10 per cento, aliquota così ridotta fino al 2019, rispetto all'originario 15 per cento, grazie all'ultimo intervento della legge di bilancio per il 2018, n. 205 del 2017, ed è applicabile ai contratti che sono stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, , relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica;

- la seconda è fissata al 21 per cento, ed è applicabile in modo generale in tutti i casi diversi da quelli a cui si applica l'aliquota ridotta di cui si è detto nell'alinea precedente.

L'opzione per la cedolare secca è riservata al locatore, persona fisica, che risulta detenere l'immobile attraverso un diritto di proprietà ovvero attraverso altro diritto reale di godimento, come ad esempio l'usufrutto. Una ulteriore e fondamentale condizione è, però, che il fabbricato non sia detenuto in regime d'impresa o nell'ambito dell'arte e della professione. Non possono, quindi, accedere alla cedolare secca in commento i soggetti, persone fisiche, che procedono alla locazione dei fabbricati ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività d'impresa, dell'arte o della professione, nonché le società di persone e le società di capitali, così come gli enti commerciali e non commerciali.

E' bene invece far presente che qualora siano presenti più soggetti titolari di vari di-ritti sul medesimo fabbricato, la cedolare secca può essere applicata in modo separato da ciascun locatore a nulla rilevando, quindi, che uno o più dei comproprietari decidano di mantenere la tassazione attraverso l'Irpef e le relative addizionali.

2. Le novità 2019

Abstract

La legge di bilancio per il 2019, n. 145 del 2018, ha esteso l'applicazione della cedolare secca con aliquota del 21 per cento anche alle locazioni di negozi, categoria catastale C/1, sempre che i contratti vengano stipulati nel 2019.

Per quanto riguarda gli immobili per cui può essere esercitata l'opzione per la tassazione "sostitutiva" attraverso la cedolare secca, la norma stabilisce si debba trattare, prima dell'intervento della legge di bilancio per il 2019, n. 145 del 30 dicembre 2018, di immobili solo ad uso abitativo. Si tratta, quindi, dei fabbricati accatastati nella categoria catastale "A", fatta esclusione della categoria "A10", che vengano locati per finalità abitative, e le relative pertinenze.

Le categorie catastali delle abitazioni	
A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville

Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria, sono escluse dal regime sostitutivo in parola le locazioni di fabbricati ad uso abitativo ma il cui locatario risulti essere un soggetto che esercita attività d'impresa, a nulla rilevando, in questo caso, l'utilizzo che lo stesso locatore effettua dell'immobile locato.

A tale proposito la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con pronuncia n. 470/03/14 aveva riconosciuto, in capo al locatore, la possibilità di optare per la cedolare secca

anche se il locatario risultava esse un'impresa che, però, utilizzava il fabbricato ad uso foresteria. Con la circolare n. 12/E del 2016, l'Agenzia delle entrate ha fornito, poi, una risposta chiara sull'applicazione della cedolare secca in presenza di conduttore che, ancorché agendo nell'esercizio di impresa o lavoro autonomo, utilizzi l'immobile per finalità abitative di collaboratori, dipendenti, fornitori e clienti.

L'Agenzia, con il documento di prassi citato, premettendo che «l'imposta applicata nella forma della "cedolare secca" sostituisce l'imposta sul reddito delle persone fisi-che e le relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato, nonché le imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione», ha confermato la propria presa di posizione di cui alla precedente circolare n. 26 del 2011, ribadendo che non è possibile estendere, in via interpretativa, la disposizione legislativa che ha individuato in maniera puntuale le ipotesi in cui è possibile estendere l'ambito applicativo della cedolare secca stessa. Viene, dunque, esclusa la possibilità che l'imposizione sostitutiva possa essere estesa ai contratti di locazione stipulati con conduttori che operano nell'esercizio di attività di impresa e di lavoro autonomo.

Cedolare secca – Contratti coinvolti e contratti esclusi	
Contratti di locazione coinvolti	Il regime della cedolare secca può trovare applicazione in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e le relative pertinenze. Il locatore può esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità. In tal caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma.
Contratti di locazione esclusi	Sono esclusi gli immobili che, pur avendo requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi). Esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti

La già richiamata legge di bilancio per il 2019, n. 145 dello scorso anno, è però intervenuta proprio sull'ambito di applicazione della cedolare secca, stabilendo, al comma 59 dell'articolo 1, che il canone di locazione derivante da contratti stipulati per la locazione di unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, ossia "negozi e botteghe", può essere assoggettato al regime della cedolare secca con l'aliquota del 21 per cento.

La norma, che apre così l'imposizione sostitutiva anche a tale categoria di fabbricati, pone del ben precise condizioni. Innanzitutto, la norma è applicabile ai negozi di superficie non superiore a 600 metri quadri, escluse le pertinenze, ma include anche queste ultime qualora siano locate congiuntamente al negozio. La seconda condizione riguarda l'ambito temporale di applicazione della nuova normativa: essa riguarda i canoni di locazione derivanti da contratti stipulati nell'anno 2019, sempre che alla data del 15 ottobre 2018 non risulti in corso un contratto di locazione non scaduto tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile coinvolti nel contratto stipulato nel 2019, e che tale contratto non risulti interrotto anticipatamente rispetto alla naturale scadenza.

Si tratta, dunque, di una clausola antiabuso, volta ad evitare che locatore e locatario si accordino per l'interruzione anticipata del contratto in corso alla data indicata dalla norma, ossia del 15 ottobre 2018, al fine di porre in essere un nuovo contratto che possa rientrare nel regime agevolato.

Volendo ragionare al contrario, se un contratto di locazione di un negozio risulta essere naturalmente scaduto prima del 15 ottobre 2018 ovvero se un contratto di locazione scade naturalmente dopo tale data e prima del 31 dicembre 2019, il locatore può accedere alla cedolare secca sempre che, naturalmente, il nuovo contratto di locazione sia stipulato nel corso dell'anno 2019. La norma, infatti, prescrive letteralmente che la cedolare secca può essere applicata, facoltativamente, in sostituzione della tassazione ordinaria, per i «contratti stipulati nell'anno 2019» e non dall'anno 2019.

Si ricorda che...

-La cedolare secca si applica facoltativamente su espressa opzione del locatore. In caso di più locatori, ognuno può esercitare autonomamente l'opzione.

-La cedolare secca si applica con due aliquote diverse: il 10 e il 21 per cento. La legge di bilancio ha esteso l'applicazione di questa seconda aliquota anche alla locazione di negozi

(Michele Brusaterra, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco", 14 gennaio 2019)

■ Case Peep, sanatoria sulle cessioni

Sull'edilizia convenzionata si estende la platea di chi può chiedere la rimozione dei vincoli sulla cessione degli immobili, risolvendo così (in potenza) il contenzioso sul prezzo formatosi tra venditori e acquirenti di case sorte come edilizia convenzionata. Lo precisa lo studio del Notariato diffuso ieri, dedicato alle novità apportate dall'articolo 25 undecies delle legge 136/2018 all'articolo 31 della legge 448/88 (commi 49 bis e 49 quater).

La legge 448/98 (articolo 31) consente di rimuovere i vincoli sulla cessione di questi immobili (una volta che siano divenuti piena proprietà dei singoli), relativi al prezzo massimo e alla locazione, stipulando una convenzione specifica tra neo proprietari e Comuni e trascrivendo nei pubblici registri l'incremento del prezzo originario determinato in una percentuale che viene fissata con decreto dell'Economia previa intesa con la Conferenza Unificata Stato-Regioni.

La nuova norma, evidenzia lo studio del Notariato, interviene proprio su questi ultimi aspetti. Però lascia aperti i dubbi interpretativi sulla natura e sulla portata dei vincoli sul prezzo massimo di cessione discendenti da quelle convenzioni, sorti dopo che la legge 106/2011 aveva introdotto i commi 49 bis e ter nell'articolo 31 della legge 448/1998. E ricorda come la sentenza 18135/2015 della Cassazione avesse ritenuto che il vincolo del prezzo massimo di cessione, in assenza della stipulazione della convenzione di rimozione dello stesso, continuasse a seguire il bene, indefinitamente, "a titolo di onere reale". La nuova disposizione, nel precisare che la convenzione può essere chiesta anche da chi non sia proprietario ma da qualunque persona fisica che vi abbia interesse, consente di intervenire su posizioni contrattuali già stabilizzate, anche dopo il trasferimento del diritto sul bene, che "messo a norma" per iniziativa di un soggetto privato anche diverso dall'attuale proprietario.

Questa è quindi la novità maggiore. I requisiti per il soggetto che voglia accedere alla stipula della convenzione ora sono quindi: che rivesta la qualifica di persona fisica; che sia, o sia stato in passato, titolare di diritti reali sul bene (ma la norma si estende, per il Notariato, anche agli eredi). La conseguenza di ciò, spiega il Notariato, è che la rimozione dei vincoli da parte del venditore-ex proprietario, rendendo il bene liberamente alienabile a prezzi di mercato, porta ad escludere la sussistenza di un danno in capo al nuovo proprietario di cui questo possa richiederne il ristoro.

Altra caratteristica del soggetto che può chiedere la convenzione è che "abbia un interesse alla stipulazione", che può quindi essere anche chi avesse un contenzioso per violazione di

precedente convenzione poi risolto, appunto, dalla nuova stipula, oppure persona fisica assegnataria dell'unità immobiliare prima dell'entrata in vigore della legge 106/2011 (quella che aveva modificato la legge 448/98 introducendo la possibilità di rimuovere i vincoli).

Da ultimo, il Notariato chiarisce che in base all'articolo 25 undecies comma 2 della legge 136/2018, la nuova disciplina, applicandosi anche agli atti traslativi stipulati prima dell'entrata in vigore della stessa legge 136/2018 (19 dicembre 2018), "è indubbiamente retroattiva".

I PUNTI CHIAVE	<p>1. Niente danni <i>La rimozione dei vincoli da parte del venditore-ex proprietario, rendendo il bene liberamente alienabile a prezzi di mercato, porta ad escludere la sussistenza di un danno in capo al nuovo proprietario di cui questo possa richiederne il ristoro</i></p> <p>2. Niente danni <i>Il requisito principale per il soggetto che voglia accedere alla stipula della convenzione è che rivesta la qualifica di persona fisica e che sia, o sia stato in passato, titolare di diritti reali sul bene (ma la norma si estende, per il Notariato, anche agli eredi)</i></p>
---------------------------	---

■ **Lavori in casa, mobili e giardini: riparte la stagione dei bonus fiscali**

Recupero edilizio, riqualificazione energetica, acquisto di arredi, sistemazione del verde di giardini e balconi. Chi ha rinviato al 2019 le spese per i lavori in casa, o deve ancora concludere (e pagare) interventi già avviati nel 2018, può star tranquillo: la legge di Bilancio ha prorogato di un anno l'accesso ai bonus in scadenza lo scorso 31 dicembre. Una conferma "secca" delle regole e delle percentuali di detrazione, così come erano state ridisegnate dalla manovra del 2018.

D'altra parte sarebbe stato difficile giustificare i tagli a un meccanismo di sconti fiscali che – tra interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico – dal 1998 a oggi ha attivato investimenti per 292,7 miliardi di euro, con il record di 28,6 miliardi nel solo 2018, secondo le proiezioni del Cresme.

Fermo restando che per i contribuenti Irpef vale sempre il principio di cassa, cioè non conta la data dei lavori o delle fatture ma quella di pagamento (quasi sempre con bonifico), per cogliere le agevolazioni c'è tempo fino al 31 dicembre 2019. Fanno eccezione le opere di riqualificazione energetica su parti condominiali e gli interventi di prevenzione antisismica (anche su singole unità), che non vengono toccati dalla legge di Bilancio 145/2018 perché hanno già un termine "lungo": fissato alla fine del 2021.

Ristrutturazioni, arredi e giardini

Anche quest'anno il bonus sul recupero edilizio conserva dunque la detrazione al 50%, che è riferita a un'ampia gamma di opere: dalla manutenzione ordinaria come la tinteggiatura (ma solo su parti comuni condominiali) al cambio delle finestre, dall'installazione di porte blindate agli impianti fotovoltaici. Lo sconto si applica su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare e i lavori agevolati (e iniziati non prima del 2018) consentono, a loro volta, di "agganciare" il bonus mobili: la detrazione (sempre al 50%) sull'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici efficienti destinati all'immobile ristrutturato. Il bonus si calcola su una spesa massima di 10mila euro, riferita a ciascun intervento edilizio (autonomo) e dunque eventualmente "rinnovabile", se è stata già esaurita in passato e quest'anno si procede a ulteriori lavori sull'abitazione. Lavori che – come precisato dalle Entrate – devono essere almeno di manutenzione straordinaria: non valgono, cioè, le piccole opere quali l'installazione di grate alle finestre.

Confermato per il 2019 anche il bonus verde, la detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per la «sistemazione a verde» di aree scoperte private quali balconi, cortili e giardini. Uno

sconto che si calcola su massimo 5mila euro per unità immobiliare, compresi i costi di progettazione e manutenzione.

Risparmio energetico e antisismica

Lo sconto sugli arredi non può invece abbinarsi alle opere di risparmio energetico agevolate dall'ecobonus, neanche a quelle con detrazione ribassata al 50%: cambio delle finestre, installazione di schermature solari, sostituzione di caldaie a biomassa o condensazione (in classe A). Di base, l'ecobonus prevede infatti una detrazione (Irpef - Ires) al 65%, con massimali variabili in base al tipo di lavoro green (dalla riqualificazione globale alla domotica). Ma che può salire al 70 o 75% per le coibentazioni nei condomini. In più, per i lavori condominiali è previsto che ogni beneficiario possa cedere la detrazione Irpef, sotto forma di credito d'imposta, alle imprese esecutrici o a soggetti privati (escluse banche e intermediari finanziari).

La cessione del credito vale anche per alcune opere antisismiche, che consentono di detrarre dall'Irpef o dall'Ires i costi sostenuti per la messa in sicurezza degli edifici nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Il sismabonus va calcolato su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare e ripartito in cinque anni. Con alte percentuali di detrazione, che partono dal 50% per arrivare (in condominio) fino all'85 per cento.

(Dario Aquaro e Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 8 gennaio 2019)

■ **Slalom tra pagamenti e invio all'Enea**

Occhio ai metodi di pagamento, ma anche agli obblighi di comunicazione. Oltre allo slalom tra bonifici “parlanti” e ordinari, carte di credito e assegni, richiesti dai vari bonus, quest'anno i privati si trovano a fare i conti anche con una delle novità introdotte dalla manovra del 2018: l'invio all'Enea dei dati sui lavori di risparmio energetico “generici”, agevolati dal bonus edilizio del 50 per cento. Un obbligo che ricalca quello già previsto per l'ecobonus, e che è di fatto in vigore dallo scorso 21 novembre, quando è diventato operativo il sito dell'Enea.

Tra gli interventi da comunicare ci sono il cambio delle finestre, l'installazione degli impianti fotovoltaici e di contabilizzazione del calore, ma anche l'acquisto di elettrodomestici abbinato ai lavori edili. L'invio online va eseguito entro 90 giorni dal collaudo o dalla fine dei lavori (per le opere concluse dal 1° gennaio al 21 novembre 2018 va fatto entro il 19 febbraio 2019).

Certo, la compilazione è gestibile con il fai-da-te (e più facilmente rispetto a quella dell'ecobonus), ma si tratta comunque di un ulteriore adempimento a cui prestare attenzione. Che va ad aggiungersi alla comunicazione all'Asl (nei casi previsti dalle norme sulla sicurezza nei cantieri).

Sul fronte dei pagamenti, invece, le cose non si semplificano: anche nel 2019 restano le differenze tra le agevolazioni. Ristrutturazioni, ecobonus e sismabonus richiedono solo il bonifico “parlante” (cioè con codice fiscale, partita Iva e specifica causale con riferimento normativo); il bonus mobili ammette bonifico ordinario, bancomat, carte di credito e prepagate; mentre il bonus giardini allarga lo spettro agli assegni non trasferibili.

Quanto ai bonifici “parlanti”, poi, bisogna fare attenzione alle diverse causali. Per gli interventi di recupero edilizio e le misure antisismiche “qualificate” (detraibili al del 50, 70, 75, 80 o 85%) va indicato l'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 (o Tuir); mentre per il risparmio energetico qualificato (detraibile al 50%, 65, 70 o 75%), la norma agevolativa è l'articolo 1, commi da 344 a 347 della legge 296/2006 (o Finanziaria 2007). Secondo la direzione regionale delle Entrate del Piemonte (risposta all'interpello n. 901-184/2013, protocollo 2013/41381), è ammesso anche indicare la disposizione che ha regolato il bonus del 36% fino al 31 dicembre 2011 (articolo 1, legge 449/1997) o quella che dal 1° gennaio 2012 ha prorogato a regime l'incentivo (articolo 4, comma 1, lettera c, DI 201/2011).

Si ritiene possibile, inoltre, inserire le norme che prorogano annualmente l'ecobonus, l'aumento dal 36% al 50% della detrazione sul recupero edilizio, e che hanno introdotto le misure antisismiche "qualificate": cioè gli articoli 14 o 16 del DL 63/2013.

(Dario Aquaro e Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 8 gennaio 2019)

■ **Nelle immobiliari di gestione interessi deducibili al 100%**

Ripristinata la deducibilità integrale degli interessi sui mutui ipotecari delle società immobiliari di gestione. Il comma 7 della legge di Bilancio 2019 dichiara applicabili e fatti salvi gli effetti del comma 36 della legge 244/2007, disposizione che è stata abrogata, con decorrenza dall'esercizio 2019, dal decreto legislativo 142/2018 di recepimento della direttiva Atad, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» di ieri.

La legge 244/2007, che ha introdotto nel Tuir l'articolo 96 sulla deducibilità degli oneri finanziari nel limite del 30% del Rol, ha stabilito una disciplina particolare per le società immobiliari. Per gli interessi passivi sostenuti per l'acquisto di immobili "patrimonio" (articolo 90 del Tuir: fabbricati diversi dai beni strumentali e dai beni merce, cioè in particolare fabbricati abitativi concessi in locazione a terzi), il comma 35 della legge 244 ha previsto una deroga rispetto al regime di indeducibilità integrale dei costi (articolo 90 del Tuir).

Questi interessi rientrano dunque ordinariamente nelle regole dell'articolo 96 del Tuir, salvo che per le società di persone per le quali la disciplina del Rol non si applica (articolo 61 del Tuir). Il comma 36 della legge 244/2017 ha poi introdotto una deroga alle regole ordinarie per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività di gestione immobiliare. Questi contribuenti non applicano l'articolo 96 per gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti garantiti da ipoteca sugli immobili destinati a locazione. Gli oneri finanziari (sia se relativi a finanziamenti ipotecari su immobili strumentali, come uffici e negozi, sia se relativi all'acquisto di abitazioni per le quali come detto è disapplicato l'articolo 90) sono dunque interamente deducibili.

La norma è stata confermata e chiarita dal DLgs 147/2015, che ha stabilito che si considerano svolgere attività di locazione immobiliare in via effettiva e prevalente, le società che presentano congiuntamente due requisiti: (a) il valore dell'attivo è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione; e (b) i ricavi sono rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione di fabbricati.

L'articolo 14 del decreto legislativo che riformula l'articolo 96, in applicazione della direttiva Atad, abroga il comma 36 della legge 244, con il conseguente ingresso nel test del Rol, dal 2019, degli interessi sostenuti sui descritti finanziamenti ipotecari delle immobiliari di gestione.

La legge di Bilancio, con una formulazione assai particolare, di fatto ripristina il comma 36 contestualmente alla sua abrogazione dato che il decreto Atad, pubblicato in Gazzetta ieri, entrerà in vigore il 1° gennaio 2019 come la legge di Bilancio. Al di là di questo guazzabuglio di decorrenze, la volontà del legislatore (che sul punto pare però derogare alla Direttiva che non prevede esoneri di questo tipo) è chiara: le immobiliari di gestione continueranno anche in futuro a non dover sottoporre al Rol gli interessi sui mutui ipotecari degli immobili locati.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 29 dicembre 2018)

Professione

Confindustria-Fiaip, rinnovato il protocollo d'intesa

Confindustria e Fiaip hanno rinnovato il protocollo di intesa per accrescere la rappresentatività del settore immobiliare sul territorio, «con l'obiettivo di rafforzare il peso del sistema confederale – si legge in una nota – e la presenza nelle sedi di rappresentanza e presso il sistema delle Camere di Commercio».

L'accordo "Rappresentanza e Rappresentatività" siglato dal presidente di Confindustria Vincenzo Boccia e da quello della Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali, Gian Battista Baccharini, «risponde all'esigenza di favorire l'integrazione della categoria degli agenti immobiliari nel sistema confederale territoriale, rafforzando le attività di rappresentanza e di lobby delle due Associazioni presso gli interlocutori istituzionali».

L'accordo prevede che Confindustria promuoverà presso le proprie Associazioni di Territorio la presenza di Fiaip attraverso la stipula di accordi di adesione collettiva delle imprese per tramite dei collegi provinciali aderenti a Fiaip. Le singole imprese dei collegi provinciali Fiaip risulteranno così iscritte alle Associazioni Territoriali di Confindustria in qualità di soci ordinari di territorio con diritti e doveri specifici previsti nell'accordo e con diritto di voto in Assemblea, espresso collettivamente dal Presidente del Collegio e vi sarà la presenza di un rappresentate delle organizzazioni in comitati o gruppi di lavoro tematici.

Confindustria e Fiaip si impegnano, inoltre, «a realizzare iniziative di comunicazione o eventi specifici dedicati alle proprie componenti territoriali per incentivare ed implementare la realizzazione degli accordi di adesione sul territorio».

«L'accordo con la Federazione degli agenti immobiliari professionali ci ha consentito di avviare una proficua collaborazione, ormai decennale, che intendiamo continuare a sviluppare – ha dichiarato Boccia –. In diversi territori l'intesa ha avuto seguito e abbiamo voluto confermarla anche per il prossimo biennio e rafforzarla, prevedendo espressamente la facoltà delle Associazioni di modulare i servizi da fornire a Fiaip in base alle particolari esigenze del territorio».

«Grazie all'accordo – ha dichiarato Baccharini – ci apprestiamo a programmare nuove iniziative comuni per il rilancio e la crescita del settore immobiliare anche su scala territoriale, forti di un'esperienza pluriennale che ci vede già insieme protagonisti in varie realtà provinciali. Intendiamo rafforzare le sinergie con il sistema confindustriale contribuendo a realizzare manifestazioni per il rilancio e la crescita economica in tutto il Paese».

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Casa24online", 11 gennaio 2018)

Rassegna di normativa

(G.U. 12 gennaio 2018, n. 10)

LEGGE 17 dicembre 2018, n. 136

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, recante disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria.

(G.U. 18 dicembre 2018, n. 293)

LEGGE 30 dicembre 2018, n. 145

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021.

(G.U. 31 dicembre 2018, n. 302, S.O., n. 62)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di novembre 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'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).

(G.U. 5 gennaio 2019, n. 4)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 28 dicembre 2018

Modifiche al decreto 17 giugno 2014, concernente le modalità di assolvimento dell'imposta di bollo su fatture elettroniche.

(G.U. 7 gennaio 2019, n. 5)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione - III Sezione civile – Ordinanza 20 dicembre 2018, n. 32943

Più alta la soglia di tollerabilità del rumore

Immissioni rumorose, la Cassazione “anticipa” la nuova norma. Per l’ordinanza 32943/2018 non è errato misurare la tollerabilità sulla scorta della normativa speciale (legge 447/95), principio che va nello stesso senso dell’articolo 1, comma 746 della legge 145/2019 (legge di Bilancio).

Nei rapporti tra privati la questione relativa alla tollerabilità o meno delle immissioni, deve essere risolta sulla scorta dell’articolo 844 del Codice civile, secondo il quale il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se queste non superano la normale tollerabilità, anche avuto riguardo alla condizione dei luoghi. In un tale contesto, spetta al giudice valutare l’eventuale superamento della normale tollerabilità delle immissioni,

Viceversa, quando ci si trovi al cospetto di attività produttive, esistono delle norme speciali poste a tutela dell’ambiente, quali, ad esempio, il Dpcm 14 novembre 1997, attuativo della legge 477/1995 sull’inquinamento acustico, che contengono dei “parametri” concreti, il cui superamento comporta senz’altro l’illiceità delle immissioni.

Scopo della normativa speciale è garantire la tutela di interessi collettivi e di rilevanza pubblicistica ma i parametri indicati dalle norme speciali possono essere considerati come criteri minimali di partenza al fine di stabilire l’intollerabilità delle emissioni, pur non risultando vincolanti per il giudice civile che, nello stabilire la tollerabilità o meno dei relativi effetti nell’ambito privatistico, può anche discostarsene (Cassazione, sentenza 17281/2005).

Ciò sta a significare, si legge nell’ordinanza 32943/2018 che, una volta dimostrata l’intollerabilità delle immissioni acustiche attraverso prove testimoniali, «non è errato misurarne la soglia di accettabilità facendo leva sulla normativa speciale a tutela di interessi della collettività», mediante la relazione di un Ctu che si è appunto avvalso dei parametri di cui al Dpcm del 1997, utili a rendere più oggettiva la valutazione del giudice. In tali casi, «il ragionamento da fare, infatti, è il seguente: se l’immissione acustica è tale da pregiudicare la quiete pubblica, a maggior ragione essa, ove si risolva in una emissione sonora nell’ambito della proprietà del vicino — ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, al suo effetto dannoso — deve, per ciò solo, considerarsi intollerabile, ex articolo 844 del Codice civile e, pertanto, illecita anche sotto il profilo civilistico (Cassazione, sentenze 1069/2017 e 939/2011)». Questi i principi dettati dalla Cassazione con la quale è stata confermata la decisione del Tribunale di Reggio Emilia che ha condannato la proprietaria dell’appartamento soprastante al rifacimento, a proprie spese, del piano soiaio.

(Paolo Accoti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 11 gennaio 2019)

■ **Corte di Cassazione - II Sezione civile – Ordinanza 20 dicembre 2018, n. 33057**

La «commissione» dei condòmini non ha poteri decisionali senza il sì dell'assemblea

Senza autorizzazione assembleare la commissione di condòmini non può decidere sull'esecuzione dei lavori di manutenzione. Risulta infatti pacifico che l'assemblea condominiale possa deliberare la costituzione di una commissione di condòmini al fine di vagliare i vari preventivi di spesa relativi ai lavori di manutenzione da eseguire sull'immobile condominiale e, quindi, individuare quali sia quello più consono ai bisogni del condominio.

Tuttavia, non può anche autorizzare l'esecuzione di detti lavori, atteso che tale prerogativa compete in via esclusiva all'assemblea, la quale, provvede alla scelta dell'appaltatore ed al successivo riparo delle spese tra i condòmini.

Pertanto, in mancanza di delibera assembleare che approva la valutazione effettuata della commissione nella scelta del contraente e le spese necessarie per le opere da realizzare, il contratto d'appalto stipulato dall'amministratore per i lavori di manutenzione straordinaria, salvo il caso dell'urgenza degli stessi, ai sensi dell'art. 1135, 2° co., Cc, non vincola giuridicamente i condòmini.

Tanto discende dal generale principio per cui, l'amministratore, non ha la legittimazione a stipulare contratti senza autorizzazione dell'assemblea, idonei a far sorgere delle obbligazioni a carico dei singoli condòmini nei confronti dei terzi contraenti.

Questi i principi espressi dalla Corte di Cassazione, II Sezione civile, nell'ordinanza n. 33057, pubblicata in data 20 dicembre 2018.

Ed invero accadeva che avverso il decreto ingiuntivo, emesso ad istanza di una società per il pagamento dei lavori di manutenzione straordinari realizzati in favore di un condominio, questi, nel proporre opposizione deduceva che l'assemblea dei condòmini si era limitata esclusivamente a deliberare la realizzazione di tali lavori, incaricando all'uopo due condòmini con il compito di verificare i preventivi di spesa e di decidere quale di essi fosse più consono alle esigenze condominiali, ma che, tuttavia, gli stessi, così come l'amministratore, non potevano dar corso all'esecuzione dei lavori, in mancanza di apposita delibera assembleare.

Sia il Tribunale di Torino, che la Corte d'Appello del capoluogo piemontese, rigettavano l'opposizione, sulla scorta del fatto che, il mandato conferito dall'assemblea alla commissione di condòmini, al fine di porre in essere tutte le opportune iniziative che valessero ad individuare sia il soggetto a cui commissionare la concreta esecuzione delle opere deliberate, sia i termini del correlativo esborso pecuniario, consentiva agli stessi di concludere autonomamente il contratto di appalto, ai sensi dell'art. 1716 Cpc, con ciò obbligando i singoli condòmini al pagamento del corrispettivo dovuto.

Il condominio proponeva ricorso per la cassazione della sentenza, deducendo, tra l'altro, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1130, 1135, 1136, 1137, 1362, 1363, 1364, 1366, 1421, 1716 Cc, in considerazione del fatto che, la delibera di delega alla commissione di condòmini e, in particolare, la scelta dell'appaltatore e la relativa esecuzione dei lavori, per risultare vincolante avrebbe dovuto essere approvata dall'assemblea.

La Suprema Corte, con l'ordinanza sopra detta, ritiene il ricorso fondato.

A tal proposito, ricorda il proprio precedente per cui "se è vero che l'assemblea condominiale può deliberare la nomina di una commissione di condòmini attribuendo alla stessa l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese per valutare quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del Condominio", nondimeno, "non essendo delegabili ai singoli condòmini (anche se riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea, la scelta del contraente ed il riparto del corrispettivo effettuati dalla commissione sono vincolanti per tutti i condòmini (e cioè anche

per i dissenzienti) solo se approvati dall'assemblea con le maggioranze prescritte (Cass. n. 5130 del 2007).”.

A ciò consegue che, in assenza di “qualsivoglia deliberazione assembleare di approvazione della scelta del contraente (in ipotesi) svolta dai consiglieri incaricati e del relativo corrispettivo, il contratto di appalto stipulato dall'amministratore (per lavori di manutenzione straordinaria dei quali, come nella specie, non sia stata accertata, in fatto, l'urgenza: art. 1135, comma 2°, c.c.), pur se conforme (in ipotesi) a tali scelte, non è giuridicamente opponibile ai condomini. L'amministratore del Condominio, del resto, non può stipulare un contratto che sia idoneo a vincolare i condomini nei confronti di un terzo, se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea (Cass. n. 8233 del 2007) che, con le maggioranze prescritte, abbia fissato i limiti precisi dell'attività negoziale da svolgere (Cass. n. 5297 del 2014, in motiv.).”.

In definitiva, pertanto, il ricorso viene accolto e la sentenza cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Torino, la quale dovrà attenersi ai suddetti principi e provvedere anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

(Paolo Accoti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 2 gennaio 2019)

■ Tribunale di Roma - Sezione V civile – Sentenza 23 ottobre 2018

Delibera rifacimento facciate, illecite le spese in base ai millesimi di proprietà

La delibera assembleare con la quale, a maggioranza, si stabilisce che le spese per i lavori straordinari di ristrutturazione delle facciate, dei balconi e dei frontalini, debbano essere ripartite in relazione ai millesimi di proprietà, ha contenuto precettivo per i condòmini, conseguentemente, può essere autonomamente impugnata, anche se la relativa spesa non sia stata contestualmente approvata.

Ciò in quanto l'assemblea ha comunque imposto dei criteri di riparto immediatamente utilizzabili al momento dell'approvazione della spesa per il rifacimento di tali beni, generalmente adottabile anche a maggioranza, purché non vengano violate le disposizioni di legge ovvero quelle regolamentari, se esistenti.

Nel merito, in relazione alla proprietà dei balconi aggettanti, ivi comprese le singole parti dello stesso, quali, ad esempio, i frontalini ed i sottobalconi, trattandosi di prolungamenti delle corrispondenti unità immobiliari, gli stessi appartengono in via esclusiva ai rispettivi proprietari, risultando del tutto autonomi rispetto agli altri piani. Logica conseguenza di ciò, è che i balconi aggettanti non risultano beni comuni a tutti i condòmini e, quindi, le spese per la loro manutenzione rimangono a carico dei rispettivi proprietari dei balconi.

Fatta salva l'eventuale esistenza di particolari elementi ornamentali quali, rivestimenti esterni pregiati o fregi decorativi di rilevante profilo estetico, tale da farli ritenere comuni.

Questi i principi espressi dal Tribunale di Roma, V Sez. civile, Giudice dott. R. Ghiron, depositata in data 23 Ottobre 2018.

Un condomino impugnava la delibera con la quale l'assemblea, a maggioranza dei presenti, aveva deliberato, tra le altre cose, «che le spese, inerenti lavori straordinari quali restauro facciate, balconi, frontalini, ecc., verranno suddivise secondo il seguente criterio: suddivisione per mm di proprietà i frontalini, i sottobalconi, i pali, i ponteggi, l'intonaco, le travi posteriori e copertine travi posteriori, 50% copertine terrazzo ... omiss ... e 50% copertine muretti balconi posteriori. Tutto il resto è privato»...

Lo stesso condomino riteneva questa delibera illegittima, atteso che i balconi aggettanti, privi di valore artistico, risultavano di proprietà esclusiva dei proprietari degli appartamenti dai quali si accedeva, conseguentemente, le spese per la loro ristrutturazione non potevano essere

suddivise tra tutti i condòmini, alla stessa stregua dei beni comuni.

Il condominio convenuto, nel costituirsi in giudizio, eccepiva che con la delibera impugnata non si era adottata alcuna decisione, in quanto il riparto delle spese non era stato ancora approvato dall'assemblea e che, in ogni caso, la stessa aveva seguito i criteri di legge, considerata la funzione estetica dei frontalini e della parte inferiore del balcone che li rendeva beni comuni.

Il Tribunale capitolino, in relazione all'eccezione avanzata dal condominio convenuto, rileva come «la decisione impugnata integra vera e propria delibera di contenuto precettivo per i partecipanti al condominio, irrilevante che la spesa non sia stata contestualmente deliberata, in quanto l'assemblea, a maggioranza, ha dettato precisi criteri di riparto di spese relative alla manutenzione di parti dell'edificio (criteri immediatamente applicabili al momento dell'approvazione della spesa inerente i beni elencati in delibera ove successivamente diversamente non disposto) affermando la natura di beni comuni, a mente dell'art. 1117 c.c., anche di parti che fanno parte dei balconi in oggetto. Ebbene, se tali beni comuni non sono, la delibera sarebbe affetta da nullità in quanto l'assemblea avrebbe agito al di fuori dei suoi poteri assumendo decisioni in ordine ai criteri di riparto di spese afferenti beni in proprietà solitaria (per inciso ben può l'assemblea deliberare sui criteri generali di riparto delle spese, per i beni comuni, a maggioranza -quindi con atto non avente natura negoziale- purchè non vengano violate le disposizioni di legge o quelle regolamentari)».

Venendo al merito della questione, quella se i balconi aggettanti possono risultare, o meno, beni comuni, con tutte le relative conseguenze in ordine alla ripartizione delle spese, ritiene di aderire al principio giurisprudenziale per cui «i balconi aggettanti, costituendo prolungamenti delle corrispondenti unità immobiliari, appartengono in via esclusiva al proprietario di queste considerato altresì che non hanno funzione divisoria fra i piani e non fungono da copertura del piano inferiore in quanto da un punto di vista strutturale sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani poiché possono esistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante. Pertanto i balconi aggettanti non costituiscono proprietà comune fra i condòmini e non hanno funzione comune ma esclusiva sì che gli oneri di manutenzione debbono essere sopportati solo dai proprietari dei balconi aventi tali caratteristiche. Solo laddove i balconi rechino rivestimenti esterni pregiati o fregi decorativi ed ornamentali sì da conferire al fabbricato un profilo estetico più gradevole, tali parti dei balconi debbono considerarsi comuni (Cass. 218/11, Cass. 587/11 e Cass. 21641/17)».

Nel caso concreto, esclusa la presenza di elementi ornamentali dei balconi, considera nulla la delibera di imposizione dei criteri di spesa tra tutti i condòmini adottata a maggioranza dei presenti, non trovandosi al cospetto di beni comuni e, pertanto, accoglie la domanda con condanna alla refusione delle spese di lite a carico del condominio.

(Paolo Accoti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 24 dicembre 2018)



Immobili: edilizia e normative

■ Tribunale di Roma - Sentenza 11 dicembre 2018, n. 23753

Vanno rimosse le finestre sulla facciata condominiale che ledono l'estetica e il complesso architettonico dell'edificio

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 23753 dell'11 dicembre 2018, ha disposto la rimozione delle le finestre realizzate da singoli condòmini sulla facciata condominiale, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea ed in violazione del regolamento di condominio di natura contrattuale, che vieta modifiche o alterazioni dell'aspetto architettonico originario dell'edificio.

Il caso. Il Condominio cita in giudizio i proprietari di due unità immobiliari site nel detto condominio per far dichiarare l'illegittimità delle finestre aperte dai convenuti sulla facciata condominiale dell'edificio e chiedendo la riduzione in pristino della facciata. Secondo il

Condominio, infatti, dette finestre sono state realizzate in violazione dei divieti previsti dal regolamento di condominio a tutela del decoro e dell'estetica dell'edificio. I due proprietari si oppongono ritenendo le finestre legittime e realizzate in conformità alle autorizzazioni edilizie.

Il Tribunale di Roma ha accolto la domanda del Condominio ordinando la rimozione delle finestre e condannando i due condomini al pagamento delle spese legali.

Il giudice ha chiarito anzitutto che tutte le autorizzazioni, licenze e pareri preventivi legittimamente concessi dalla pubblica amministrazione competente per la realizzazione delle opere in questione devono intendersi validi "fatti salvi i diritti dei terzi".

Nel caso in esame, i proprietari hanno realizzato le finestre senza prima chiedere il consenso dell'assemblea per l'effettuazione dei lavori, per cui – spiega il Tribunale – sono stati indubbiamente lesi i diritti dei condomini ad essere informati preventivamente sui lavori eseguiti sulla facciata comune, così come prescritto dal regolamento di condominio contrattuale, all'art. 8, vieta, senza permesso scritto, l'esecuzione di opere, lavori o varianti che modificano o alterino comunque l'aspetto del fabbricato e, all'art. 9, vieta inoltre la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio e comunque che ne alterino l'aspetto architettonico.

Come risulta dalla CTU, i lavori effettuati dai due condomini hanno, senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, modificato l'estetica dell'immobile e dell'intero complesso architettonico, alterazione dell'insieme delle linee caratterizzanti l'edificio per come disegnate dall'originario costruttore, con pregiudizio del decoro architettonico (Cass. civ. 851/2007). Decoro che – ricorda il Tribunale – non è riferibile solo agli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, ma anche agli immobili più semplici, ai "condomini normali"; per cui si può parlare di decoro architettonico anche laddove "possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia" (Cass. civ. 8830/2008).

Il Tribunale di Roma si sofferma sulle clausole contrattuali inserite nel regolamento di condominio, con cui i singoli condomini si obbligano reciprocamente a non modificare l'aspetto architettonico delle facciate ponendo, in questo modo, dei limiti al proprio diritto di godere e disporre del bene.

Tali clausole – si legge nella sentenza – «danno origine a servitù prediali reciproche, consistenti nell'assoggettare al peso della immodificabilità tutti i piani o le porzioni di piano in proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari».

Si tratta di principi più volte confermati dalla Corte di Cassazione (sentenza n. 14898 del 13/06/2013) secondo la quale «dette servitù reciproche pur costituendo vincoli obbligatori tendenzialmente perpetui sul diritto di proprietà, non sono nulle ma perfettamente valide, poiché, trattandosi di servitù, la loro connotazione è proprio quella di approntare, con il carattere della perpetuità, determinati pesi al fondo altrui e, quindi, delle limitazioni alle facoltà ed ai poteri del proprietario di esso».

Il regolamento condominiale può dunque vietare qualsiasi modifica, anche migliorativa, del decoro architettonico dell'edificio, ma si deve trattare di un regolamento di tipo contrattuale (Cass.civ. n. 7398 del 12/12/1986). Eventuali precedenti violazioni del regolamento poste in essere da alcuni condomini non autorizzano ulteriori violazioni dello stesso da parte di altri condomini (Cass. civ. n. 109/2016).

Legittimato ad agire per il ripristino del decoro è il Condominio dell'intero complesso condominiale, nonché ogni condomino, singolarmente, in qualità di proprietario di un immobile nel complesso condominiale.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 4 gennaio 2019)

■ **Tribunale Amministrativo Regionale – Lombardia - Sentenza 23 ottobre 2018, n. 2412**

Servizi igienici sempre realizzabili anche nei micro monolocali

Anche le più piccole unità immobiliari si possono dotare di un servizio, perché prevale l'esigenza di miglioramento igienico sanitario.

Lo ha stabilito il TAR Lombardia, Milano, con la sentenza n. 2412 del 23 ottobre 2018.

Il caso. La vicenda riguardava un immobile di circa 19 metri quadrati, adibito da tempo a civile abitazione ma privo di servizi igienici autonomi. Il promissario acquirente del locale presentava al Comune una "comunicazione di inizio lavori asseverata" (ex art. 6-bis del d.P.R. n. 380 del 2001) per la realizzazione dei servizi igienici, ma questa veniva respinta dall'ente per difetto dei requisiti minimi di abitabilità dell'immobile che, sotto l'aspetto igienico sanitario, prevedono 28 metri quadri di superficie minima. Invero, i regolamenti edilizi locali possono prevedere deroghe. Nel caso in esame, la superficie di 19 metri quadrati sarebbe stata ridotta ulteriormente dall'inserimento del servizio igienico, scendendo al di sotto di una soglia che il Comune riteneva non derogabile. Di qui il ricorso del privato.

Il TAR ha accolto il ricorso, dando rilievo alla circostanza che la situazione in atto risultava conforme a legge, perché maturata nel vigore di un precedente regime giuridico (direttive sull'igiene, risalenti al 1896). Ne consegue che la richiesta di realizzare il servizio andava esaminata in un'ottica complessiva dell'attività edificatoria, valutando cioè il nuovo assetto del fabbricato in termini di vivibilità generale.

In altri termini – secondo il Tribunale amministrativo – se il Comune dispone di un potere discrezionale di deroga qualora la situazione igienico sanitaria dell'immobile interessato possa essere migliorata, non può a priori negare un intervento migliorativo senza valutare globalmente la nuova situazione.

Il criterio meccanico nella fattispecie seguito dall'Amministrazione – concedere la deroga solo in caso di carenza di un unico requisito igienico-sanitario – non appare coerente con la normativa regolamentare in esame, giacché il Comune di Corsico avrebbe dovuto piuttosto confrontare la situazione in atto (conforme a legge perché assentita sotto la vigenza di un regime giuridico anteriore) con quella risultante dall'intervento edilizio programmato dalla ricorrente (realizzazione di locale igienico in immobile che ne è privo) per poi valutare la complessiva incidenza – favorevole o sfavorevole – dell'intervento edilizio sulle condizioni di abitabilità e igienicità dell'immobile nel suo insieme, in un'ottica di motivato apprezzamento degli effetti complessivi dell'attività edificatoria che la ricorrente vuole effettuare, ovvero al fine di accertare se un effettivo progresso il nuovo assetto del fabbricato produca in termini di "vivibilità" dell'unità residenziale;

Un precedente analogo a quello oggetto della sentenza in esame si ritrova in tema di canne fumarie di esercizi commerciali. Il riferimento è alla sentenza del TAR Lazio n. 10337 del 2016, nella quale si invitano le amministrazioni a prendere atto dell'idoneità tecnica di nuovi sistemi di ventilazione e smaltimento fumi, senza chiedere necessariamente canne fumarie che giungano fino ai tetti.

In quella circostanza, in particolare, i giudici amministrativi hanno chiarito che, fermo restando l'impiego ordinario delle vie di fumo tradizionali, la normativa consente anche il ricorso a vie di fumo alternative che dovranno essere valutate caso per caso. Le canne fumarie dei pubblici esercizi con cucina e somministrazione di alimenti possono essere sostituite da altri sistemi di abbattimento dei fumi, sfruttando le nuove tecnologie a disposizione.

(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 4 gennaio 2019)

Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Tribunale di Milano – Sezione civile – Sentenza 7 novembre 2018, n. 11329

Contratto d'affitto sanato dalla registrazione tardiva

La sentenza del Tribunale di Milano 7 novembre 2018 numero 11329 affronta la “vexata quaestio” della nullità del contratto di locazione di un bene immobile, per mancata registrazione, ex lege 311/2004. E' noto che, l'articolo 1, comma 346 della legge 311 del 2004, (Finanziaria per il 2005), con norma di carattere tributario, ha introdotto un'ipotesi di nullità che influisce sui rapporti di diritto privato. Dispone infatti l'articolo 1, comma 346: “i contratti di locazione o che comunque trasferiscono diritti relativi di godimento di unità immobiliari o di singole porzioni, comunque stipulati, sono nulli se ricorrendone i presupposti non sono registrati”.

I contratti di locazione di beni immobili, (tra cui i contratti per box/autorimessa, cui si riferisce la sentenza del Tribunale di Milano, in commento), se di durata superiore a trenta giorni, sono soggetti a registrazione, a norma dell'articolo 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, numero 131. In caso di nullità del contratto, afferma il Tribunale milanese, il locatore ha diritto alla restituzione del bene detenuto illegittimamente e al versamento di un indennizzo/risarcimento per l'occupazione senza titolo del cespite.

Il danno subito dal proprietario è in re ipsa, posto che il fatto stesso dell'occupazione è considerato un danno e non necessita di alcuna prova, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso.

In tale contesto, il Giudice - nella pronuncia 11329 - ha condannato l'inquilino (o più correttamente l'“occupante senza titolo”) di un'unità immobiliare adibita ad autorimessa a liberare immediatamente il locale e a pagare un risarcimento pari a 155 euro mensili, (a decorrere dalla data della diffida al rilascio), oltre alle spese del giudizio. Secondo il Giudice milanese, infatti, in casi come questi, la determinazione del risarcimento del danno può essere operata dal Magistrato sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento al cosiddetto “danno figurativo”, e quindi con riguardo al valore locativo del bene di cui non si è potuto godere.

Nel caso in oggetto - nonostante il contratto di locazione fosse invalido - l'inquilino continuava ad occupare l'immobile senza versare il canone/indennizzo al proprietario che comunque subiva una diminuzione patrimoniale, per effetto dell'occupazione (quantificato dal locatore in euro 200 mensili).

La sentenza 11329 offre lo spunto per una riflessione sul concetto di nullità introdotto dalla Legge Finanziaria per il 2005, per gli immobili non abitativi, che a distanza di oltre dieci anni, continua ad occupare le aule di Giustizia. In particolare, la questione della nullità, (cosiddetta “sanabile”), del contratto di locazione “ad uso diverso dall'abitativo” (di cui agli articoli 27 e seguenti della Legge 392/78), per contrarietà a norme di natura tributaria è stata oggetto di diverse pronunce giurisprudenziali, relativamente all'ipotesi della registrazione tardiva.

Con riferimento alla legge 311 del 2004, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che «in tema di locazione immobiliare, (nella specie per uso non abitativo), la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale, in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed in particolare dalla espressa previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti “ex tunc” dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonchè con il superamento del tradizionale principio di non

interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998» (cfr. Cassazione 28 aprile 2017, numero 10498). Senonché, nel caso affrontato dal Tribunale Milanese – che sotto questo profilo dovrebbe costituire un'ipotesi ormai residuale - il contratto non risulta mai registrato, neanche tardivamente, con conseguente inapplicabilità della sanatoria.

(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 2 gennaio 2019)

Approfondimenti

IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

IVA "prima casa": adempimenti e perdita dell'agevolazione

Francesco D'Alfonso, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 dicembre 2018, n. 1058 pag. 2175-2188

Per fruire dell'agevolazione, il soggetto che acquisisce l'abitazione costituente "prima casa" deve dichiarare, a pena di decadenza, l'esistenza di tutti i requisiti previsti dalla legge. Nel caso in cui, poi, tali requisiti non sussistano o non vengano a esistenza oppure la casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" sia rivenduta entro un quinquennio e nel successivo anno non si proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale, è prevista, in linea generale, la decadenza dai benefici usufruiti. Laddove invece si proceda all'acquisto di tale ultimo altro immobile, oltre a non decadere dal beneficio fiscale si ha diritto a un credito d'imposta allorché la casa di abitazione acquisita possieda i requisiti "prima casa".

In presenza di tutte le condizioni richieste dalla relativa normativa, il contribuente che vuole usufruire delle agevolazioni "prima casa" dovrà assolvere a taluni particolari adempimenti. Una specifica disciplina è, inoltre, prevista nell'ipotesi di decadenza dal beneficio fiscale in questione nonché di riconoscimento di un credito d'imposta a seguito di trasferimento dell'immobile agevolato e di successivo acquisto di un altro fabbricato avente le stesse caratteristiche.

Adempimenti

A seguito del D.Lgs. 175/2014, in vigore dal 13 dicembre 2014, ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione, è necessario, oltre alla sussistenza dei requisiti cosiddetti "soggettivi" (particolare ubicazione dell'immobile, non titolarità di diritti reali su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune, non aver usufruito dell'agevolazione "prima casa" in relazione ad abitazioni di cui a quel momento si è ancora in possesso), che l'immobile interessato non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. L'interessato dovrà, quindi, dichiarare la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare del regime di favore, mentre non è più necessario indicare che l'immobile trasferito non rientra tra quelli considerati "di lusso" sulla base del D.M. 2 agosto 1969 (tabella 1).

Tabella 1 - Elementi da riportare nella dichiarazione

1. L'immobile è situato nel Comune di residenza dell'acquirente o in quello in cui intende trasferirla entro diciotto mesi o in quello in cui lo stesso svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende	2. L'immobile trasferito non rientra tra quelli di categoria catastale A1, A8 e A9
3. Non essere titolare di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune di acquisto del nuovo immobile	4. Non essere titolare di altri diritti immobiliari per i quali abbia già usufruito dell'agevolazione "prima casa"

Inoltre, alla luce di quanto previsto dall'art. 1, comma 55, della legge 208 del 28 dicembre 2015 (legge di Stabilità per il 2016), che ha 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), 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 l'aliquota agevolata, purché, tuttavia, si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. Va evidenziato infine che, nel caso di acquisizione di un immobile in regime di comunione legale, per ottenere l'agevolazione le elencate dichiarazioni devono essere rese da entrambi i coniugi.

Cessione

Fermo restando quanto detto in relazione alla possibilità, introdotta a partire dal 1° gennaio 2016, di cedere l'immobile oggetto del beneficio "prima casa" entro un anno dal nuovo acquisto agevolato, i requisiti per usufruire dell'aliquota ridotta del 4% devono essere necessariamente posseduti e dichiarati al momento dell'acquisto dell'immobile, cioè al momento di stipula del relativo atto. L'applicabilità del regime di favore, in particolare, è subordinata all'espressa richiesta formulata nell'atto di acquisto dal compratore, tenuto contestualmente a dichiarare l'esistenza dei presupposti cui è condizionata l'agevolazione. L'Amministrazione finanziaria consente, tuttavia, che la dichiarazione possa far parte anche di un successivo atto integrativo reso con le stesse modalità dell'atto principale (circ. n. 38/E/2005).

Per quanto riguarda, invece, le assegnazioni di unità abitativa da parte di cooperative, ai fini del godimento dell'agevolazione è necessario che il verbale di assegnazione, registrato al fine di attribuire allo stesso data certa, contenga tutte le dichiarazioni previste dalla Legge. Inoltre, allorché la condizione dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune di ubicazione dell'immobile, dichiarato dalla parte acquirente nell'atto, non possa più verificarsi ma, essendo ancora pendente il termine di 18 mesi dall'acquisto agevolato, la stessa s'impegni a trasferire la residenza in detto Comune entro tale termine, è comunque possibile dichiarare di voler beneficiare dell'agevolazione "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, purché, tuttavia, non venga arrecato pregiudizio all'attività di controllo svolta dall'ufficio. La stessa potrà essere, conseguentemente, operata dal contribuente sempre che 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).

Posizione analoga era già stata espressa dall'Amministrazione finanziaria in risposta all'interrogazione n. 5-11109/2017 presso la Commissione Finanze della Camera. Ciò sebbene la Corte di Cassazione abbia stabilito che, ai fini della possibilità di usufruire del beneficio "prima casa", l'impegno a trasferire la residenza non può essere sostituito da un altro requisito laddove non sia fatta menzione di quest'ultimo nel contratto di acquisto (sent. n. 2777/2016). Infine, in caso di successione o donazione, la dichiarazione relativa alla sussistenza dei requisiti cosiddetta "prima casa" deve essere resa dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione.

Alla luce di quanto detto, nell'ipotesi di acquisto di un immobile come "prima casa" e di conseguente assoggettamento dell'operazione ad aliquota IVA ridotta, della eventuale non spettanza dell'agevolazione non risponde il venditore, il quale è esonerato da ogni responsabilità, ma esclusivamente l'acquirente e ciò anche nel caso in cui il cedente era a conoscenza che non sussistevano i requisiti per poter applicare l'aliquota agevolata (Cass., sent. n. 26259/2010). Ciò nondimeno, anche il cedente è solidalmente responsabile della maggiore imposta dovuta laddove l'acquirente non abbia ottenuto l'agevolazione "prima casa" per ragioni a quest'ultimo non imputabili (sent. n. 24400/2016). L'agevolazione "prima casa",

infine, può essere riconosciuta anche con riferimento al trasferimento di una casa di abitazione a beneficio di un erede deceduto prima della presentazione della dichiarazione di successione, con attestazione della sussistenza dei relativi requisiti da parte dell'erede del contribuente defunto per conto di quest'ultimo, purché, alla data di apertura della successione, sussistevano i requisiti previsti per l'applicazione dell'agevolazione (ris. n. 40/E/2012).

Casi particolari

In ordine ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario aventi per oggetto case di abitazione di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 acquisite in locazione finanziaria dagli utilizzatori, spetta a tali ultimi soggetti effettuare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti "prima casa". In particolare, le dichiarazioni in questione possono essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente nello stesso, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile, fermo restando che, in quest'ultima ipotesi, il contratto di locazione finanziaria deve essere prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile (circ. n. 12/E/2016). Inoltre, è possibile comunque che già al momento della corresponsione di somme a titolo di acconto il cedente emetta fattura con applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, previa attestazione da parte dell'acquirente della sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per il beneficio "prima casa" o comunque l'impegno dello stesso a possedere tali requisiti alla data del rogito e/o quello ad alienare l'immobile pre-posseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. In quest'ultimo caso, è possibile presentare la dichiarazione di possesso dei requisiti esclusivamente per le operazioni soggette a IVA; la stessa, tuttavia, deve essere ripetuta nell'atto definitivo.

Laddove, poi, in presenza di tutti i requisiti "prima casa", la dichiarazione in parola non venga resa al momento del versamento degli acconti, le fatture relative a questi ultimi, emesse con l'aliquota del 10% (applicabile alle cessioni di case di abitazione non appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, conformemente al n. 127-undecies) della Tabella A, parte terza, allegata al D.P.R. 633/1972), potranno essere rettifiche in diminuzione, ai sensi dell'art. 26 del menzionato decreto IVA, al momento del trasferimento di proprietà, in modo tale da consentire l'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% sull'intero corrispettivo, a prescindere, inoltre, dal tempo trascorso tra il pagamento dell'acconto e la stipula dell'atto definitivo di acquisto (R.M. n. 187/2000). Infine, nell'ipotesi di trasferimento attraverso sentenza, la dichiarazione circa la sussistenza dei requisiti per fruire dell'agevolazione "prima casa" deve essere resa al momento della registrazione dell'atto davanti all'Amministrazione finanziaria. L'agevolazione "prima casa" è, inoltre, applicabile anche ai trasferimenti immobiliari derivanti da sentenza dichiarativa di usucapione, pur se limitatamente all'imposta di registro (ris. n. 25/E/2012). In particolare, in questa ipotesi la sussistenza dei requisiti "prima casa" previsti dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, dovrà essere dedotta dagli interessati nella sentenza, nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione d'intervenuta usucapione (Cass., sent. n. 14120/2010). Le dichiarazioni per l'ottenimento dei benefici "prima casa" potranno, tuttavia, essere prodotte anche successivamente, tramite atto integrativo, con dichiarazione autenticata nelle firme, da allegare al provvedimento stesso (ris. n. 90/E/2014).

Costruzione

In questa ipotesi, non è previsto nulla in ordine alla documentazione necessaria al prestatore di servizi per poter fatturare con applicazione dell'aliquota ridotta. Ciò nondimeno, deve ritenersi che la sussistenza dei requisiti per il beneficio "prima casa", i quali ultimi devono necessariamente essere posseduti al momento della definitiva consegna dell'immobile, debba manifestarsi anche in quest'ipotesi con apposita dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 nei confronti del prestatore (circ. min. n. 1/1994).

Ad ogni modo, detta dichiarazione da parte del committente può essere fornita anche in sede di versamento di acconti, consentendo allo stesso, già a partire da tale momento, di vedersi applicata l'aliquota agevolata del 4%, fermo restando che, in mancanza della menzionata dichiarazione o dei requisiti "prima casa", dovrà applicarsi l'aliquota IVA del 10%, per poi

rettificare la fattura, mediante variazioni in diminuzione, qualora tali requisiti dovessero venire ad esistenza alla data della consegna dell'immobile, in modo tale da applicare l'aliquota IVA del 4% sull'intero corrispettivo dovuto per la realizzazione dell'immobile.

Fac simile richiesta aliquota IVA ridotta

Spett.le impresa

Via

Il sottoscritto (cognome - nome), committente dei lavori relativi alla costruzione dell'unità immobiliare sita in (città), via (indirizzo),

chiede

l'applicazione dell'IVA ridotta del 4% ai sensi del punto 39), Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.

A tal fine dichiara, sotto la propria responsabilità, di trovarsi nelle condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 e, in particolare,

dichiara

-che l'immobile è ubicato nel Comune di residenza del committente o

-di non essere titolare, esclusivo o in comunione, con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso

o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'appalto;

-di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni «prima casa» indicate nella sopracitata nota II-bis o, in caso contrario, di impegnarsi ad alienare la casa di abitazione pre-posseduta agevolata entro un anno dal nuovo acquisto.

Dichiara, altresì, che l'unità immobiliare non rientra tra quelle di categoria catastale A1, A8 e A9.

Il sottoscritto si impegna a informarVi sollecitamente in relazione ad ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venir meno il diritto alla sopra indicata agevolazione.

Distinti saluti

Infine, allorchè la costruzione sia stata falsamente denunciata come immobile non di lusso (ora casa di abitazione - escluse cat. A/1, A/8 e A/9) dal committente, l'appaltatore dell'opera è tenuto comunque a versare all'erario la maggiore imposta dovuta. Secondo la suprema Corte, infatti, in caso di appalti, unico responsabile dell'esattezza delle dichiarazioni o informazioni e dati adoperati per la determinazione dell'imposta e della sua aliquota è il cedente/prestatore, il quale dovrà verificare la posizione dei terzi con i quali ha operato (Cass., sent. n. 3291/2012).

Decadenza dal beneficio

Nell'ipotesi di constatata mendacità della dichiarazione relativa alla sussistenza dei requisiti per ottenere il trattamento di favore, la legge prevede la decadenza dai benefici, con conseguente recupero delle maggiori imposte e applicazione delle relative sanzioni. Analoghe conseguenze si verificano allorchè la casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" sia rivenduta entro un quinquennio e nel successivo anno non si proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In particolare, il contribuente può trovarsi nella condizione di non possedere i requisiti "prima casa" dichiarati in precedenza laddove le dichiarazioni rese con riferimento alla sussistenza dei requisiti siano false o una condizione che doveva verificarsi dopo la stipula dell'atto non si sia di fatto realizzata. Nel primo caso, il contribuente potrebbe incorrere, per esempio, in falsa dichiarazione per avere dichiarato di non possedere un'altra casa di abitazione nel Comune dove è ubicato l'immobile che sta acquistando al solo fine di beneficiare dell'agevolazione.

La diversità di causa di decadenza rileva anche sul piano del momento a partire dal quale inizia a decorrere il termine decadenziale per l'esercizio del potere di accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria. Qualora, infatti, oggetto dell'accertamento sia la veridicità delle dichiarazioni (ipotesi di mendacio originario), il termine di decadenza decorre dalla registrazione dell'atto. Laddove, invece, la condizione dichiarata non si realizzi, sono molteplici le ipotesi in cui il contribuente decade dal beneficio fiscale.

In situazioni di questo tipo, il termine di decadenza decorre dal momento in cui l'Amministrazione finanziaria si trova nelle condizioni di poter contestare la perdita del trattamento agevolato, quando, cioè, è accertabile la mendacità delle dichiarazioni rese in sede di registrazione (ipotesi di mendacio sopravvenuto).

Conseguentemente, il potere dell'ufficio di controllare la veridicità delle dichiarazioni nasce e può essere esercitato solo dall'evento stesso, il cui verificarsi viene così a coincidere con il giorno iniziale della decadenza (Cass., Sez. Unite, sent. n. 1196/2000). La sua attestazione, dunque, non è mendace fin dal principio, ma lo può, tuttavia, diventare in seguito. In ordine, poi, all'individuazione del termine entro cui gli uffici devono svolgere l'attività di accertamento volta al recupero dell'imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione, è prevista l'applicazione del termine di decadenza triennale. Pertanto, in questi casi, l'avviso di liquidazione della maggior imposta deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni. In realtà, manca una previsione specifica circa l'imposta dovuta a seguito di accertamento della mancanza originaria o sopravvenuta dei presupposti per la concessione dell'agevolazione. Ciò nondimeno, relativamente all'individuazione del termine entro cui gli uffici devono svolgere l'attività di accertamento volta al recupero dell'imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione, nella giurisprudenza (Cass., Sez. Unite, sent. 21 novembre 2000 n. 1196), nonché nell'amministrazione finanziaria (circ. n. 38/E del 12 agosto 2005), è prevalsa l'impostazione che prevede l'applicazione del termine di decadenza triennale di cui all'art. 76, comma 2, D.P.R. n. 131/1986 (vedi, da ultimo, Cass., ord. n. 2527 del 5 febbraio 2014), decorrente dal giorno in cui l'attività di accertamento è concretamente espletabile. In particolare, come accennato, allorché si tratti di una condizione che non si realizza (mancato trasferimento della residenza entro il termine di 18 mesi – cfr. Cass., ord. 2527/4 del 5 febbraio 2014), il termine di decadenza decorre dal momento in cui l'Amministrazione finanziaria si trova nelle condizioni di contestare la perdita del trattamento agevolato, quando, cioè, è accertabile la mendacità delle dichiarazioni rese in sede di registrazione (ipotesi di mendacio sopravvenuto).

Va evidenziato, infine, che laddove non esista un termine entro il quale possa essere verificata la sussistenza di una condizione dalla quale dipende l'applicazione del beneficio (per esempio, ultimazione dei lavori di costruzione), tale termine non potrà comunque essere più ampio di quello triennale previsto per i controlli.

Vendita infraquinquennale

L'acquirente decade dal regime di favore nel caso in cui l'abitazione acquistata venga trasferita, a titolo oneroso o gratuito, entro cinque anni dalla data dell'acquisto; analoga disciplina è prevista per le pertinenze.

La rinuncia all'usufrutto, con conseguente espansione del diritto del nudo proprietario, non determina, invece, la decadenza dall'agevolazione, non realizzandosi una alienazione (Cass, sent. n. 22244/2012). Analogamente, in caso di locazione dell'immobile poiché, in questo caso, l'immobile non viene ceduto (circ. n. 18/E/2013).

Non viene, altresì, meno, il beneficio "prima casa" nell'ipotesi in cui, nell'adempimento di un obbligo assunto a seguito di un accordo di separazione o divorzio, uno dei coniugi ceda la propria quota dell'immobile all'altro prima del decorso del termine quinquennale, a prescindere dalla circostanza che il coniuge cedente provveda o meno all'acquisto di un nuovo immobile (circ. 27/E/2012).

Nel caso, poi, in cui l'immobile sia stato oggetto di assegnazione da cooperative edilizie a proprietà indivisa, il periodo quinquennale decorre dal rogito notarile che trasferisce il diritto di proprietà dalla cooperativa al socio (ris. n. 67/E/2009). Non si ha, infine, decadenza dall'agevolazione allorché il contribuente, entro un anno dall'alienazione della menzionata casa di abitazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale, cioè come propria dimora abituale. Per il mantenimento dell'agevolazione, non è, quindi, richiesta la sussistenza dei requisiti "prima casa".

Inoltre, nel particolare caso in cui l'accordo omologato dal tribunale preveda che entrambi i coniugi alienino a terzi la proprietà dell'immobile, con rinuncia da parte di uno dei coniugi a favore dell'altro all'incasso del ricavato della vendita, per evitare la decadenza dal beneficio "prima casa" è necessario che il coniuge al quale viene assegnato l'intero corrispettivo derivante dalla vendita riacquisti, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale (circ. 27/E/2012). In questo caso, tuttavia, nessun obbligo è previsto in capo all'altro coniuge cedente.

Conseguenze della decadenza

In questa ipotesi, vi sarà il conseguente recupero delle maggiori imposte e l'applicazione delle relative sanzioni (30% della differenza di imposta) e interessi.

Sia in caso di cessione sia nell'ipotesi di appalto per la costruzione, non si applicano, tuttavia, sanzioni in capo al cedente laddove quest'ultimo abbia applicato l'aliquota ridotta sulla base delle dichiarazioni dell'acquirente.

Nella ris. n. 112/2012, inoltre, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che non si applicano le sanzioni laddove il soggetto interessato abbia manifestato l'intenzione di non voler acquistare un'altra abitazione prima del menzionato termine di un anno previsto dalla legge e, contestualmente, richieda la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. Allorchè, invece, il contribuente faccia trascorrere il termine di 12 mesi senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, lo stesso decade dal beneficio "prima casa" goduto al momento del primo acquisto, ferma restando la possibilità di beneficiare del ravvedimento operoso.

Donazioni e successioni

In questo caso, l'agevolazione si applica laddove il beneficiario o, nel caso di più beneficiari, uno almeno di questi ultimi, possieda i cosiddetti requisiti "prima casa", ma la stessa si estende anche agli altri soggetti interessati, pur se i requisiti sono posseduti dal solo soggetto dichiarante (ris. n. 33/E/2011). In questa ipotesi, la mendacità della dichiarazione da parte del dichiarante o comunque il verificarsi di un'altra causa di decadenza per fatto di quest'ultimo (per esempio vendita infraquinquennale) comporta il venir meno dell'agevolazione, per l'intero, mentre la sanzione verrà applicata esclusivamente in capo al dichiarante (ris. n. 33/E/2011).

Laddove, invece, la causa di decadenza si verifichi in capo ad un coerede/donatario non dichiarante, non si avrà alcuna decadenza dal beneficio fiscale, nemmeno relativamente al soggetto interessato dalla stessa.

Vendita pro-quota

La rivendita di una quota di una unità abitativa indipendente acquistata con i benefici "prima casa" prima del decorso del termine quinquennale comporta la decadenza dal beneficio limitatamente alla parte di immobile ceduto e ciò anche se la parte dell'immobile che resta di proprietà del venditore continua a soddisfare le necessità abitative della sua famiglia. Pertanto, anche la cessione di diritti immobiliari parziari relativi all'immobile comporta la perdita del beneficio con riferimento alla parte di prezzo corrispondente al diritto ceduto. Inoltre, non è sufficiente ad evitare la decadenza dall'agevolazione l'acquisto di una quota di comproprietà di un'abitazione che non consente di per sé la concreta possibilità di disporre del bene in modo tale da poterlo adibire a propria abitazione (Cass., sent. n. 13291/2011), nel qual caso si decade dall'agevolazione limitatamente alla parte di valore riferita alla porzione di immobile trasferito.

Allo stesso modo, nell'ipotesi in cui vengano ceduti diritti parziari, occorre verificare se la porzione di fabbricato rimasta sia in grado o meno di soddisfare le esigenze abitative del soggetto interessato.

Riacquisto e destinazione ad abitazione principale

E' possibile evitare la decadenza acquisendo, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è usufruito dell'agevolazione, un altro immobile da adibire a

propria abitazione principale. In sostanza, non è sufficiente per il contribuente dichiarare di voler adibire l'immobile a propria abitazione ai fini della non decadenza dal beneficio "prima casa" di cui si è usufruito, ma l'agevolazione può essere mantenuta solo se l'acquisto sia seguito dall'effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria (Cass., sent. n. 12737/1998).

Inoltre, mancando scadenze predeterminate per la destinazione ad abitazione del nuovo immobile acquistato, essa deve realizzarsi entro un lasso di tempo cosiddetto "ragionevole" dall'acquisto, coincidente con il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio, pari a 3 anni (ris. n. 192/E/2003; Cass., sent. n. 3507/2011).

La sussistenza della destinazione dell'immobile oggetto di riacquisto ad abitazione principale consente, inoltre, di conservare i benefici "prima casa" anche nel caso in cui tale immobile sia situato in uno Stato estero, ferma restando, tuttavia, la concreta verifica, in presenza degli strumenti di cooperazione amministrativa, che l'immobile ivi acquistato sia effettivamente adibito a dimora abituale (Cass., sent. n. 31/E/2010). Allo stesso tempo, un cittadino italiano residente all'estero (al quale il beneficio "prima casa" viene riconosciuto a patto soltanto che l'immobile venga acquistato come "prima casa" sul territorio italiano) non decade dalla relativa agevolazione allorché venda la casa prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto e ne compri un'altra, entro un anno dalla vendita, anche qualora non destini quest'ultima a propria "abitazione principale" (Cass., sent. n. 15617/2014).

L'Agenzia delle entrate, infine, modificando la precedente posizione (cfr. ris. n. 213/E/2007), ha chiarito, in conformità all'orientamento espresso sulla questione dalla Corte di Cassazione (cfr. sent. n. 5689/2014), che è sempre possibile evitare la decadenza dal beneficio "prima casa" a seguito di riacquisto a titolo oneroso, ma lo è ora anche nell'ipotesi di riacquisto a titolo gratuito (ris. n. 49/E/2015), come, per esempio, nel caso di donazione.

Casi particolari

Non evita la decadenza dal regime di favore la stipula entro un anno dalla vendita della "prima casa" di un contratto preliminare per l'acquisto di un'altra casa di abitazione (ris. n. 66/E/2004).

Il diritto all'agevolazione non viene meno, invece, se, nel termine di un anno dalla vendita dell'abitazione "prima casa", il contribuente acquista un terreno ed entro tale termine realizza su di esso un fabbricato abitativo (con esclusione delle cat. A/1, A/8 e A/9) da adibire ad abitazione principale; in quest'ultima ipotesi, tuttavia, non spetta il credito d'imposta per il riacquisto dell'abitazione principale (vedi innanzi). Ciò nondimeno, non è necessario che il fabbricato sia ultimato, ma solo che entro l'anno lo stesso venga ad esistenza, cioè acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico (ris. min. n. 44/E/2004). Deve in sostanza realizzarsi almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e con copertura completata. Anche tale immobile non ultimato, naturalmente, deve essere adibito ad abitazione principale, entro "termini ragionevoli" (cfr. sent. n. 13550/2016).

Analogamente, nel caso in cui venga alienato l'immobile acquistato con i benefici prima casa, la costruzione di un immobile ad uso abitativo, classificabile in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'alienazione, su di un terreno di cui il contribuente sia già proprietario al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato, costituisce presupposto idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio (ris. n. 13/E/2017). In senso conforme anche la Corte di Cassazione, secondo la quale quel che conta ai fini della mancata decadenza è soltanto il fatto che sul terreno venga realizzato, entro un anno dalla vendita del precedente immobile, un fabbricato utilizzabile come abitazione principale (Cass., sent. n. 8847/2015 e sent. n. 24253/2015).

Va evidenziato, infine, che laddove la vendita infraquinquennale della "prima casa" senza riacquisto sia dovuta a cause di forza maggiore, pur avendosi la perdita dell'agevolazione, non si applicano le sanzioni (Cass., sent. n. 2552/2003).

Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"

Allorché il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", acquisisca un altro fabbricato da destinare a propria abitazione principale in relazione al quale sussistano i requisiti "prima casa", egli, oltre a non decadere dal regime di favore nell'ipotesi in cui la predetta operazione di vendita sia stata effettuata prima del decorso del quinquennio, si vede attribuito un credito d'imposta, avente carattere personale, fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, in conformità a quanto disposto dall'art. 7, comma 1, legge 448/1998.

Il contribuente ha, inoltre, la possibilità di optare per la modalità di utilizzazione del credito che ritiene più opportuna. In particolare, possono usufruire del credito d'imposta previsto dalla legge 448/1998 i contribuenti che, avendo goduto del regime di favore "prima casa", sia ai fini dell'imposta di registro sia ai fini dell'IVA, per l'acquisizione di un'unità immobiliare provvedono, entro un anno dalla alienazione della predetta unità immobiliare, ad acquisire "a qualsiasi titolo" un'altra abitazione (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), costituente "prima casa" (*riquadro 1*). Il credito non spetta, quindi, nel caso in cui non si sia fruito dell'agevolazione "prima casa" in relazione all'immobile alienato o si sia decaduti da essa o, ancora, qualora con riferimento al nuovo immobile non sussistano le condizioni per detta agevolazione (*riquadro 2*).

Riquadro 1 - Requisiti per l'attribuzione del credito d'imposta

-L'abitazione oggetto della vendita deve essere stata acquistata usufruendo dell'agevolazione "prima casa"

-Tra il trasferimento del primo immobile e l'acquisto del secondo non deve passare più di un anno

-Anche per il nuovo acquisto, devono sussistere i requisiti "prima casa"

Riquadro 2 - Ipotesi di non spettanza del credito d'imposta

Il contribuente ha acquistato il precedente immobile senza usufruire del beneficio "prima casa".

Il contribuente è decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto.

Con riferimento al nuovo immobile acquisito non sussistono i requisiti "prima casa".

L'immobile alienato è pervenuto a titolo gratuito (eccetto donazioni effettuate dal 25.10.2001 al 28.11.2006 per le quali si è applicata l'imposta di registro usufruendo delle agevolazioni "prima casa").

È pendente un procedimento contenzioso a seguito di contestazione, in sede di accertamento, del riconoscimento dell'agevolazione "prima casa".

Il credito d'imposta spetta al contribuente anche nel caso in cui l'acquisto della nuova abitazione venga realizzato prima della vendita dell'immobile preposseduto (circ. n. 12/E/2016). Conseguentemente, ai fini dell'ottenimento del credito d'imposta dovrà realizzarsi una delle due seguenti situazioni:

-la nuova abitazione deve essere acquistata entro un anno dalla alienazione dell'immobile preposseduto;

-l'immobile preposseduto deve essere ceduto non oltre l'anno successivo al giorno in cui è stata acquistata la nuova abitazione.

Naturalmente, si potrà usufruire del credito d'imposta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto (circ. n. 12/E/2016). Infine, hanno diritto al credito d'imposta anche i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici prima del 22 maggio 1993 con applicazione dell'IVA al 2% o al 4% senza che fosse richiesta a tal fine la sussistenza dei requisiti per usufruire del beneficio "prima casa".

L'agevolazione spetta, tuttavia, a patto che essi dimostrino che alla data di acquisto dell'immobile alienato erano in possesso dei menzionati requisiti. Il credito d'imposta non

spetta, invece, nelle ipotesi di acquisto anteriore all'introduzione nell'ordinamento del regime di favore cosiddetta "prima casa", realizzatasi con la legge 168/1982.

Onerosità del primo acquisto

Ulteriore presupposto ai fini del riconoscimento del beneficio è che l'acquisizione della prima abitazione, oggetto della successiva vendita, sia avvenuta a titolo oneroso. Non si avrà, quindi, diritto al credito d'imposta nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto di alienazione sia stata acquisita per atto di donazione o di successione e ciò anche nell'ipotesi in cui il donante o il de cuius l'avesse acquistata avvalendosi dell'agevolazione "prima casa". Non rientrano, tuttavia, in questa regola, e quindi hanno diritto al credito d'imposta, le donazioni effettuate dal 25 ottobre 2001 al 28 novembre 2006 per le quali si è applicata l'imposta di registro usufruendo delle agevolazioni "prima casa".

Riacquisizione "a qualsiasi titolo"

In virtù dell'ampia portata della formulazione prevista dalla norma, il credito d'imposta spetta sia per gli acquisti a titolo oneroso che per i trasferimenti a titolo gratuito.

Rientrano, altresì, nell'ipotesi agevolativa anche l'acquisizione mediante appalto (in questo caso, il contratto deve essere redatto in forma scritta e registrato, nonché contenere le indicazioni prescritte) o permuta, nonché quella relativa ai diritti reali di godimento sull'immobile o ai diritti di assegnazione in via provvisoria dell'alloggio da parte delle cooperative a proprietà divisa.

In ogni caso, si ha diritto all'agevolazione esclusivamente allorché l'atto di riacquisizione della prima casa sia comunque soggetto ad una delle imposte (imposta di registro o IVA) in presenza delle quali matura il diritto al credito d'imposta (ris. n. 125/E/2008).

Assegnazione ai soci da parte di cooperative

La data rilevante ai fini dell'attribuzione del credito d'imposta è quella dell'assegnazione dell'immobile, purché il verbale di assegnazione sia registrato e in esso sia dichiarata l'esistenza dei requisiti "prima casa". Anche nel caso di assegnazione, infatti, si realizza la materiale disponibilità e il pieno godimento dell'alloggio da parte dell'assegnatario. Naturalmente, tutte le condizioni sussistenti al momento dell'assegnazione devono essere presenti anche al momento del successivo rogito notarile che determina il trasferimento della proprietà (ris. n. 87/E/2005).

Adempimenti

Per fruire del credito d'imposta, il contribuente deve richiedere espressamente l'applicazione del beneficio indicando nell'atto di acquisto, oltre alle dichiarazioni concernenti la sussistenza dei requisiti "prima casa", gli elementi necessari per la determinazione del predetto credito (*riquadro 3*).

Riquadro 3

-Estremi dell'atto di acquisto dell'immobile in relazione al quale era stata versata l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata, nonché ammontare della stessa.

-Estremi delle relative fatture nel caso in cui l'IVA sull'immobile alienato risulti corrisposta. I documenti devono essere anche prodotti.

-Estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

-Dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo laddove per l'acquisto dell'immobile era stata applicata l'aliquota IVA ridotta non in virtù della normativa agevolativa "prima casa". In quest'ultimo caso, il relativo contratto deve essere obbligatoriamente stipulato in forma scritta e registrato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, D.P.R. 131/1986.

Inoltre, allorché il contribuente decida di utilizzare il credito d'imposta in detrazione dall'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto, dovrà manifestarlo nel relativo atto di acquisto (ris. n. 70/E/2004). Ciò nondimeno, laddove in atti di trasferimenti già formati non sia stata espressa alcuna volontà al riguardo, sarà ritenuta valida la scelta già compiuta dal

contribuente. Infine, in caso le suddette dichiarazioni vengano omesse, è possibile comunque usufruire del credito d'imposta integrando successivamente l'atto di acquisto (circ. n. 38/E/2005).

Determinazione del credito d'imposta

Per determinare l'entità del credito d'imposta spettante, il contribuente deve far riferimento inizialmente all'importo dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta sul primo acquisto agevolato. In ogni caso, l'importo del credito non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto. Pertanto, il credito ammonterà al minore importo tra l'imposta versata sul primo acquisto e quella da corrispondere per il secondo.

Esempio

*IVA corrisposta sul primo acquisto pari a € 6.500 e sul secondo pari a € 6.000.
Il credito d'imposta ammonterà a € 6.000.*

Relativamente all'imposta di registro relativa sia al primo che al secondo acquisto agevolato, nella determinazione del tributo occorre riferirsi non solo all'imposta principale ma anche all'eventuale imposta suppletiva (ossia l'imposta applicata successivamente e volta a correggere errori od omissioni dell'ufficio) e complementare (applicata nelle ipotesi residuali) di maggior valore.

L'IVA relativa al primo acquisto è, invece, data dalla sommatoria tra l'imposta indicata nella fattura emessa al momento della transazione e quella riportata nelle eventuali fatture relative al pagamento di acconti. Inoltre, qualora l'immobile sia stato acquisito mediante appalto, il credito d'imposta viene determinato prendendo in considerazione l'IVA indicata in tutte le fatture emesse dall'appaltatore per la realizzazione dell'immobile. In tutti i casi, laddove l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere ripartito tra gli aventi diritto in proporzione alle percentuali della comunione.

Credito d'imposta "a catena" - Laddove si susseguano acquisti e vendite della "prima casa", è possibile usufruire del credito d'imposta anche più volte, purché, naturalmente, di volta in volta sussistano i requisiti previsti dalla legge (circ. n. 48/E/2002). È, inoltre, possibile, avvalersi del credito d'imposta anche se tale credito si era formato non già con il pagamento di una somma di denaro ma in virtù di dell'utilizzo di altro credito d'imposta relativo al precedente acquisto (Cass., sent. n. 2072/2016).

Esempio

*2014: Acquisto "prima casa": imposta di registro € 10.000
2016: Vendita immobile e acquisto nuova "prima casa": imposta di registro € 12.000.
Imposta pagata: € 2.000 [€ 12.000 – € 10.000 (credito d'imposta)]
2018: Vendita immobile e acquisto nuova "prima casa": imposta di registro € 9.000*

Soluzione

Ebbene, alla luce di quanto affermato dalla Corte di Cassazione, con riferimento all'acquisto del 2018, l'interessato non dovrà sborsare alcunché in virtù del credito d'imposta maturato nell'ambito dell'operazione del 2016, pari a € 12000.

Permute - In caso di operazioni di permuta di fabbricati, entrambe oggetto dell'agevolazione "prima casa", allorché una delle due cessioni è soggetta ad IVA e l'altra ad imposta di registro, il credito d'imposta spetta ad ambedue i permutanti in base ai criteri stabiliti per i singoli tributi. Il beneficio spetta ad entrambi i permutanti anche nell'ipotesi in cui ambedue i beni sono soggetti ad imposta di registro.

Utilizzazione del credito

Una volta accertata la spettanza del credito (in relazione ad esso, non maturano interessi a favore del contribuente), il contribuente può optare per la modalità di utilizzazione dello stesso che considera più vantaggiosa (si veda riquadro 4).

Riquadro 4

-In diminuzione dall'imposta di registro dovuta in relazione all'atto di acquisto che lo ha prodotto

-Per l'intero importo, in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute con riferimento agli atti e alle denunce presentate dopo la data di acquisizione del credito

-In diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto (quindi, già nella prima dichiarazione presentata dopo l'atto di acquisto)

-In compensazione, ai sensi del D.Lgs. 241/1997, dell'IVA, delle altre imposte e dei contributi dovuti

Nell'ipotesi in cui il credito di imposta venga utilizzato solo parzialmente in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto di acquisto che lo determina, l'importo residuo può essere utilizzato dal contribuente:

-in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche;

ovvero

-in compensazione delle somme dovute ai sensi del D.Lgs. 241/1997 (circ. n. 17/E/2015).

Tale importo non può essere, invece, utilizzato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito poiché, relativamente a queste ultime modalità di impiego del credito d'imposta, lo stesso deve essere necessariamente utilizzato per l'intero importo. Non è possibile, invece, per espressa disposizione normativa, procedere al rimborso, in tutto o in parte, del credito d'imposta, comunque utilizzato. Inoltre, nell'ipotesi di decesso del titolare del credito d'imposta anteriormente al suo impiego, il credito è trasferito mortis causa agli eredi, che lo possono utilizzare secondo le modalità di cui alle lett. **b)**, **c)**, **d)** della tabella 5. Infine, il credito d'imposta deve essere necessariamente utilizzato entro il termine di prescrizione di dieci anni, decorrente dalla data in cui lo stesso sorge. In questo caso, infatti, in mancanza di una specifica previsione normativa, si applica la prescrizione ordinaria di cui all'art. 2946 cod. civ.

Imposta di registro relativa allo stesso atto - In questa ipotesi, il contribuente è tenuto a versare una somma pari all'eventuale differenza tra l'importo da corrispondere per la registrazione dell'atto e il credito d'imposta. Il credito d'imposta non può essere, invece, utilizzato in compensazione dell'IVA dovuta in relazione all'acquisto della nuova casa di abitazione.

La normativa comunitaria in materia di IVA non consente, infatti, agli Stati membri di prevedere per un'operazione imponibile il versamento di un'imposta inferiore a quella calcolata applicando l'aliquota propria dei beni o dei servizi al corrispettivo dovuto secondo le pattuizioni contrattuali.

Imposta sugli atti e sulle denunce successive - Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione dello stesso. La data di acquisizione corrisponde al momento di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto (l'Amministrazione riconosce, tuttavia, l'applicabilità dell'agevolazione al momento della registrazione dell'atto poiché solo in tale momento perviene alla quantificazione del credito) o, in caso di appalto, alla data di consegna dell'immobile (cioè alla data di presentazione al Comune della domanda di abitabilità). Il credito deve essere, tuttavia, utilizzato per "l'intero importo", non potendolo impiegare parzialmente, in detrazione dalle imposte dovute su più atti o denunce di successione.

Imposta sulle successioni - Per poter utilizzare il credito d'imposta, il contribuente deve manifestare espressamente la volontà di avvalersi dello stesso con istanza da richiamare nella parte relativa ai documenti da allegare contenuta nella denuncia di successione.

Tale dichiarazione di successione deve essere, poi, presentata al competente ufficio dell'Amministrazione finanziaria successivamente alla data di acquisizione del credito stesso. Laddove, poi, uno dei soggetti solidalmente obbligati al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni utilizzi il proprio credito d'imposta per soddisfare l'intera pretesa tributaria, l'effetto liberatorio si estende anche ai restanti coobbligati.

Imposta sui redditi - Il credito d'imposta può essere utilizzato anche in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto. In questa ipotesi, per fruire del credito non occorre porre in atto alcuna manifestazione di volontà. In particolare, il credito è collocato tra le detrazioni e, nel caso in cui l'imposta netta non sia capiente, il contribuente, può utilizzare la parte residua nella successiva dichiarazione oppure, tramite delega di pagamento F24, in compensazione nei versamenti successivi. Laddove, poi, si utilizzi il modello Redditi-PF, il credito d'imposta detenuto (a prescindere, cioè, da quello utilizzato) deve essere indicato nel quadro CR. Inoltre, il credito d'imposta che si vuole utilizzare in diminuzione dell'IRPEF oppure successivamente in compensazione deve essere riportato nel quadro RN del menzionato Mod. Redditi-PF.

Compensazione - Il credito d'imposta può essere compensato ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 241/1997 utilizzando deleghe di pagamento unificato (modelli F24). Il credito d'imposta utilizzato in compensazione nel Mod. F24 deve essere, poi, riportato nel quadro CR della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno di utilizzo. La compensazione, infine, può essere utilizzata anche congiuntamente all'opzione che prevede l'utilizzazione del credito in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla relativa dichiarazione.

Perdita del credito d'imposta

Il credito d'imposta relativo al riacquisto della "prima casa" spetta in quanto compete il beneficio "prima casa". In caso, quindi, di decadenza da quest'ultimo decadrà anche l'ulteriore agevolazione del credito d'imposta.

Al ricorrere di quest'ultima ipotesi, l'ufficio deve comunicare al contribuente la non spettanza del credito d'imposta, inibendone in tal modo l'utilizzazione e applicando la sanzione per ritardati od omessi versamenti dei tributi con i quali il credito è stato compensato.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ NESSUN BONUS SE L'ALIQUOTA IN FATTURA NON È «SDOPPIATA»

D. *Un contribuente ha cambiato gli infissi fruendo della detrazione del 50 per cento. Si è accorto solo ora, tuttavia, che la fattura della società che ha svolto il lavoro e ha fornito i beni riporta la dicitura «fornitura e posa in opera sostituzione infissi», con Iva al 10% senza distinzione di manodopera e valore di beni significativi. Se in futuro ci sarà un controllo, il contribuente sarà soggetto a qualche responsabilità o sanzione?*

R. L'errore nella fatturazione, in caso di verifica, comporta l'inapplicabilità della detrazione in capo al beneficiario. Ai fini Iva, infatti, gli infissi rientrano tra i beni significativi (Dm 29 dicembre 1999), secondo cui l'aliquota agevolata al 10% (di cui all'articolo 2, comma 11, della legge 191/2009) può essere fruita solo sino a concorrenza del valore della manodopera impiegata nell'esecuzione dei lavori (cioè il corrispettivo richiesto per l'installazione, comprensivo anche delle materie prime impiegate, ex circolare 71/E/2000), mentre la parte eccedente deve essere assoggettata all'aliquota ordinaria del 22 per cento. Nella fattura deve risultare la distinzione tra valore del bene significativo e il restante corrispettivo al fine della distinzione dell'Iva al 10%, rispetto a quella al 22% (vedi anche articolo 1, comma 9, legge 205/2017). La fattura degli infissi per essere detraibile deve indicare lo sdoppiamento dell'aliquota come bene significativo ex articolo 2, comma 11, della legge 191/2009.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 14 gennaio 2019)

■ DETRAZIONI AL PADRE CONVIVENTE ANCHE SE CAMBIA LA METRATURA

D. *Una contribuente ha acquistato due appartamenti adiacenti, di dimensioni diverse: circa 100 metri quadrati uno e circa cinquanta mq l'altro. L'appartamento più grande è stato acquistato con le agevolazioni prima casa, mentre quello piccolo come seconda casa. Il padre della contribuente ha preso la residenza nell'appartamento grande, insieme alla figlia e sarà lui a pagare le spese per la ristrutturazione, fruendo delle relative detrazioni fiscali. L'architetto che si è occupato del progetto ha però proposto una ristrutturazione che inverte la distribuzione e dimensione interna dei due appartamenti che avrebbero così metrature opposte rispetto a quanto risultava al catasto al momento dell'atto di acquisto.*

Considerando che l'immobile prima casa diventerebbe poi il più piccolo, come si potrebbero giustificare le spese di ristrutturazione dell'altro appartamento? E come si potrebbe giustificare il fatto che vivano in due (figlia e papà) in una stanza? Infine, i due potranno affittare l'appartamento che, da riferimenti catastali (particella/subalterno) risulta come prima casa?

R. La detrazione Irpef del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it, articolo 1, legge 145/2018, di Bilancio 2019), si applica anche in favore dei familiari conviventi (coniuge o convivente more uxorio, parente

entro il terzo grado, affini sino al secondo grado) in quanto detentori del fabbricato medesimo. A quest'ultimo riguardo, l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 184/E/2002 ha precisato che il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione Irpef, a condizione che: sussista la situazione di convivenza (ad esempio: deve essere fornito un certificato di stato di famiglia) sin dal momento di inizio dei lavori di ristrutturazione; le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente (bonifici e fatture intestati al padre). Se nel caso esposto dal lettore i lavori riguardano entrambe le abitazioni con variazioni delle dimensioni occorre comunque tenere distinti, in sede contrattuale, gli importi riferiti ai due appartamenti e il padre ha diritto alla detrazione limitatamente all'appartamento ove si esplica la convivenza tenuto conto, comunque, delle dimensioni iniziali e non delle dimensioni dei due distinti appartamenti al termine dell'intervento (circolare 121/E/1998).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 14 gennaio 2019)

Condominio

■ POSTI AUTO IN CORTILE: NE SPETTA UNO A CIASCUN CONDÒMINO

D. *L'assemblea decide di creare posti macchina nel cortile condominiale di un fabbricato costruito nel 1983. È valido il criterio di assegnare un posto macchina a ogni singola unità abitativa? Nel caso di un proprietario che ha acquistato, dal costruttore, un posto macchina "sulla carta", ha diritto a un secondo posto?*

R. La delibera assembleare che stabilisce a maggioranza di destinare il cortile a parcheggio auto, per le singole unità immobiliari, anche assegnando i posti auto, (senza però attribuire agli assegnatari, il possesso esclusivo della porzione assegnata) è legittima. Va da sé che, salvo uso turnario, deve essere garantito un posto per ciascun condòmino, compresi i condòmini già proprietari di posti auto privati. Si tenga tra l'altro presente che, per l'articolo 1120, comma due, numero due del Codice civile, le delibere aventi a oggetto la realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio possono essere approvati con la maggioranza di 500 millesimi, oltre a quella degli intervenuti.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 7 gennaio 2019)

■ RISCALDAMENTO, ACCESSO A DATI DEI CONSUMI DI ALTRI PROPRIETARI

D. *Sui nostri termosifoni abbiamo i ripartitori di calore e l'amministratore legge, a distanza, gli "scatti" di ciascuno. A suo dire, i condòmini, in sede di bilancio consuntivo, possono visionare solo i propri scatti e non quelli altrui, a causa delle nuove norme sulla privacy. In assemblea, tuttavia, abbiamo approvato i millesimi di riscaldamento ex Uni 10200 e la cosiddetta quota variabile del riscaldamento è pagata da ciascuno in proporzione ai rispettivi scatti, mentre la quota fissa è rapportata a detti millesimi. I condòmini hanno diritto di conoscere, oltre alle spese di riscaldamento altrui, anche i "fattori" posti a base dei loro conteggi (loro scatti e loro millesimi), nonché gli scatti complessivi, o sono riservati?*

R. I condòmini hanno diritto di conoscere l'eventuale stato di morosi di altri condòmini e/o altri dati riguardanti il rendiconto condominiale.

La normativa sulla privacy, infatti, deve lasciare il posto al diritto dei condòmini di vigilare e di conoscere le modalità di ripartizione delle spese di riscaldamento, (compresi dati provenienti dai ripartitori e tabella millesimale di riscaldamento, redatta secondo la norma Uni 10200), trattandosi di informazioni aventi una valenza contabile che, ove nascosti, potrebbero pregiudicare l'esercizio di un diritto in sede giudiziaria da parte dei condòmini stessi. Sul tema - ancorché nel regime anteriore alla riforma del Codice della privacy di cui al Dlgs 196/2003, (modificato dal Dlgs 101/2018 di recepimento della normativa europea) - si è espressa la Cassazione nel provvedimento 4 gennaio 2011, numero 186, i cui principi sono tuttora validi.

Secondo la pronuncia, «le attività di gestione e di amministrazione delle parti comuni implicano che l'amministratore possa procedere alla raccolta, registrazione, conservazione, elaborazione e selezione delle informazioni concernenti le posizioni di dare/avere dei singoli partecipanti al condominio. Del pari, ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condòmini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale o di assemblea ovvero nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condòmino, essendo questi investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo abilita a domandare in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti». Compete all'amministratore il dovere di adottare le opportune cautele per evitare l'accesso ai dati contabili da parte di persone estranee al condominio.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 7 gennaio 2019)

■ TENDA LECITA SE NON RECA DANNI O ROVINA IL DECORO DELLO STABILE

D. *Un condòmino installa una tenda a capotta sulla facciata comune di una palazzina e un'altra sotto il balcone dell'appartamento soprastante (sporgente dal filo del balcone stesso). Per entrambe non è stata richiesta alcuna autorizzazione all'assemblea condominiale.*

Le tende adombrano il portico dell'appartamento sottostante e causano stillicidio.

Tale installazione è lecita in base alle vigenti norme, in particolare riguardo la sporgenza dai balconi? Qualora l'installazione sia illecita, per rimuoverla il condòmino sottostante deve rivolgersi all'amministratore condominiale o all'assemblea dei condòmini?

R. Per l'installazione di tende a servizio di balconi di proprietà individuale non occorre l'autorizzazione dell'assemblea condominiale. Il condòmino interessato deve solo darne preventiva comunicazione all'amministratore, il quale riferisce all'assemblea (articolo 1122 del Codice civile). La mancata comunicazione, tuttavia, non determina alcuna specifica sanzione.

In ogni caso, qualora sorgano contestazioni sulla liceità dell'intervento, occorrerà verificare se l'installazione rechi danno alle parti comuni, al decoro architettonico dell'edificio o alle proprietà individuali. Per la tenda fissata sotto il balcone sovrastante, occorre anche il consenso del proprietario di quel balcone. Quanto al pregiudizio patito dal proprietario del piano sottostante, che subisce una diminuzione di aria e luce, la giurisprudenza tende a ricorrere a criteri flessibili; a verificare in concreto, cioè, se l'installazione della tenda possa ritenersi compresa nelle facoltà del proprietario o eccedente il contenuto normale del diritto di proprietà. Un giudizio che non può che fondarsi su valutazioni che tengano conto dei principi di reciprocità e ragionevolezza. Nei rapporti di vicinato, infatti, l'installazione di una tenda è ritenuta soggetta alla disciplina delle distanze stabilite dalla legge per le vedute: una disciplina che determina il contenuto del diritto di proprietà in modo rigido, ovvero che consente o non consente determinati interventi indipendentemente dal pregiudizio che di fatto può derivarne al vicino (si pensi alla legittima costruzione di un edificio che, nel rispetto delle distanze, privi un'unità immobiliare preesistente della vista panoramica). In materia di condominio, tuttavia, si ritiene che la disciplina delle distanze sia applicabile solo in quanto compatibile con la situazione condominiale, e di sicuro non è compatibile con riferimento alle distanze delle tende da sole rispetto alle unità immobiliari o agli affacci degli appartamenti sovrastanti e sottostanti.

Pertanto, non ci si può affidare a un criterio rigido per verificare la legittimità dell'installazione, ma ai principi di reciprocità e ragionevolezza che improntano tutta la disciplina dei rapporti di vicinato e, quindi, anche quelli tra condòmini (Cassazione, 30 maggio 2012, n. 5140). Occorre, in sostanza, verificare se il pregiudizio lamentato dal lettore sia proporzionato all'utilità conseguita dal vicino e se, usando un minimo di ragionevolezza, non sarebbe stato possibile installare una tenda che recasse un minor pregiudizio senza che ne risultasse diminuita ingiustificatamente l'utilità conseguita (per valutazioni di questo tipo, con riferimento proprio a

una tenda da sole, Tribunale di Genova, 29 luglio 2016, n. 2540, che pure evoca la nozione di contemperamento, più appropriata per i casi di modificazione del contenuto del diritto di proprietà). La sporgenza rispetto ai balconi è solo un elemento da considerare nella più ampia valutazione prospettata.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 31 dicembre 2018)

Edilizia

■ IL MARCIAPIEDI MAI REALIZZATO NON RENDE INAGIBILE LA CASA

D. *Ho una casa al mare. Ho pagato regolarmente gli oneri di urbanizzazione almeno 30 anni fa. Ma nonostante ciò il Comune non ha ancora completato quanto dovuto (manca il marciapiede). Pago da sempre Imu e tassa rifiuti senza alcuno sconto. So per certo che il non completamento delle opere di urbanizzazione comporta l’inagibilità del fabbricato, con tutte le conseguenze del caso: ovvero Imu al 50% e niente Tari. Nonostante questo tipo di inagibilità, posso continuare ad abitare la mia casa?*

R. La mancata realizzazione del marciapiedi non costituisce elemento valido per l’inagibilità della casa. Pagare le tasse e/o i servizi non significa che si ha l’agibilità dell’immobile. Per sanare il tutto, occorre presentare allo Sportello unico dell’edilizia una segnalazione certificata di agibilità, corredata dalla seguente documentazione: attestazione del direttore dei lavori o altro professionista abilitato; certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore lavori; dichiarazione di conformità in relazione alle norme sulle barriere architettoniche; aggiornamento catastale; dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti.

(Vincenzo Petrone, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 31 dicembre 2018)

Mutui

■ OK ALLA SURROGA PER MUTUO GIÀ SOSTITUITO CON LIQUIDITÀ

D. *A gennaio 2016 ho effettuato (con la medesima banca in cui nel 2014 ho acceso un mutuo) la sostituzione + liquidità del mutuo (pur avendo richiesto la stessa cifra, non so perché non l’hanno denominata rinegoziazione) e oggi sono in attesa di una nuova surroga con un altro istituto di credito. La banca, tuttavia, mi ha riferito che bisogna accertarsi in merito alla fattibilità del passaggio poiché anche se l’operazione fatta nel 2016 ha avuto lo stesso fine della surroga, la dicitura è diversa.*

Si possono surrogare i mutui con sostituzione + liquidità, non avendo richiesto alcuna liquidità aggiuntiva?

R. La surroga del mutuo è la possibilità per un cliente che ha stipulato un contratto di mutuo ipotecario con una banca di passare a un altro istituto che gli pratica condizioni migliori e ciò senza costi aggiuntivi. Con la surroga, tuttavia, se è possibile modificare tasso e durata del finanziamento, non è possibile differenziarne l’importo.

A parere di chi scrive non dovrebbero presentarsi problemi per l’operazione di surroga desiderata dal lettore: in primo luogo, l’operazione di sostanziale rinegoziazione del mutuo già effettuata con la prima banca non ne ha variato l’importo originario e dunque nulla osta alla portabilità dello stesso. Inoltre, quand’anche la nuova banca configurasse l’operazione di sostanziale rinegoziazione quale operazione di sostituzione con conferimento di liquidità, in questo caso la sostituzione si sostanzierebbe nell’erogazione di un nuovo mutuo con nuovi

importi e condizioni per cui anche sotto tale profilo non dovrebbero presentarsi problemi di sorta per effettuare la sua surroga.

(Massimo Cavallari, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 7 gennaio 2018)

■ IL PASSAGGIO PUÒ ESSERE LEGATO ALLA QUOTA SALDATA

D. *La nuova banca chiede il pagamento almeno del 50% del mutuo esistente per poter approvare la surroga.*

Questa percentuale è riferita al valore in perizia della casa o al valore effettivo del mutuo?

R. La surroga del mutuo consente il trasferimento di un mutuo da un istituto di credito a un altro che offra condizioni più vantaggiose per il contraente.

Al riguardo la legge 40/2007 (legge Bersani) ha sancito che tale passaggio del finanziamento verso una banca che offre condizioni di credito più convenienti, debba avvenire a costo zero per il mutuatario.

La normativa non specifica, invece, se esiste un tempo minimo prima di poter richiedere la surroga né se prima di essa deve essere stata saldata una percentuale minima del mutuo medesimo. Tuttavia capita di frequente che le banche rifiutino le richieste di portabilità in specifiche circostanze, ovvero se non sia trascorso un dato tempo dall'accensione del finanziamento o se non sia stata restituita almeno una parte del mutuo e quindi, in sostanza, in entrambi i casi, con un piano di ammortamento già avviato.

Ciò avviene per assicurarsi che il mutuatario sia affidabile ed in grado di far fronte al pagamento delle rate del finanziamento presso la nuova banca.

Nel caso sottoposto dal lettore il nuovo istituto che pretende il pagamento del 50% del mutuo, si ritiene intenda aderire alla richiesta di trasferimento dopo che il mutuatario abbia già corrisposto metà delle rate del mutuo stesso e non già del valore in perizia della casa. Ciò anche perché la perizia sul valore dell'immobile ha il solo scopo valutare se esiste adeguata garanzia in caso di inadempimento.

(Massimo Cavallari, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 7 gennaio 2018)

VENDITA E LOCAZIONE

■ NULLO IL CONTRATTO 3+2 CON CANONE MAGGIORATO

D. *Sono in affitto dal 2009. A suo tempo, il proprietario dell'immobile mi fece firmare un contratto 4+4 che non era riferito all'interno in cui abitavo ed è poi stato modificato: l'iniziale interno 3 è stato cambiato in interno 4. Poiché era un complesso che ancora doveva essere terminato nel 2009, ebbi fiducia. Oggi ho scoperto che sono all'interno 2, che è un immobile più piccolo di quanto scritto sul contratto, e quindi pago un canone più alto del dovuto. Ultimamente il proprietario mi ha quasi minacciato nel caso non avessi firmato un contratto 3+2 riferito all'interno 4 (che non è l'immobile in cui abito). La scheda per la determinazione del contratto, presentata dal proprietario, era errata l'ho fatta rifare (con i dati esatti) a un sindacato inquilini. Vorrei sapere come posso difendermi dalla prepotenza del proprietario locatore.*

R. Il lettore fa riferimento ad un contratto di locazione cosiddetto “a canone libero”, stipulato a norma dell'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, (con durata di quattro anni più quattro). Se così è, le reali dimensioni dell'appartamento o l'eventuale errore nell'indicazione del dato catastale, sotto il profilo del diritto privato, (tralasciando eventuali questioni di natura fiscale),

non sono rilevanti. Tanto più che l'oggetto della locazione non è contestato. E tanto più che, l'articolo 13, commi 1 e 3, della legge 431/1998 si limita a prevedere che «è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato» ed «è nulla ogni pattuizione volta derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge».

In ogni caso, è pacifico che il conduttore non può essere obbligato a stipulare un contratto di locazione cosiddetto "a canone concordato", a norma dell'articolo 2, comma 3, della richiamata legge 431/98. In proposito, salvo chiarimenti, ci limitiamo a evidenziare che, ove fosse sottoscritto un contratto di locazione "a canone concordato" - a differenza di quanto avviene per il contratto "libero" - l'ammontare del canone di locazione dovrebbe risultare da un attento calcolo, sulla base di parametri stabiliti in appositi accordi locali tra le associazioni di proprietari e i sindacati degli inquilini. Si tenga comunque presente che, ove non fossero rispettati i parametri, l'articolo 13, comma 4, della legge 431/98 stabilisce che «per i contratti di cui al comma tre dell'articolo due è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie», con conseguente diritto dell'inquilino al rimborso di eventuali somme versate in eccedenza, oltre interessi.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 7 gennaio 2019)

■ AGGIUNTA DI UN INQUILINO CON APPENDICE ALL'ACCORDO

D. In riferimento a un contratto concordato (3+2) iniziato il 1° ottobre 2017, a ottobre 2018 il conduttore mi ha chiesto di sottoscrivere per un'altra persona (maggiorenne, italiana) estranea al contratto - che intende prendere la residenza nell'appartamento - una dichiarazione richiesta dal Comune, in cui si conferma l'esistenza di un contratto di locazione attivo a nome dell'inquilino già residente. Posso pretendere che nel contratto sia inserita la nuova persona che prende la residenza (modificando il contratto esistente senza sottoscriverne uno nuovo)? Nel caso in cui non fosse possibile, posso pretendere che venga sottoscritto un nuovo contratto intestato a entrambi? Infine, potrei non accettare un nuovo residente nell'appartamento?

R. Quanto richiesto dal Comune sembra essere limitato all'attestazione della presenza di un contratto in essere a nome dell'attuale residente. Se così fosse, non vi sarebbe motivo per non rilasciare una simile attestazione, fermo che, in tal caso, al Comune potrebbe bastare avere una copia del contratto di locazione registrato. In taluni casi l'amministrazione comunale chiede qualcosa di più della semplice attestazione: l'assenso del locatore all'ingresso della seconda persona, con specificazione dell'idoneità dell'appartamento a prevedere la presenza di più persone. In questo caso, comportando ciò sostanzialmente l'ingresso di un nuovo soggetto nel contratto, è possibile non accettare la sua presenza e non sottoscrivere l'attestazione. La presenza dell'ospite potrebbe essere formalizzata intestando anche a lui un nuovo contratto o registrando un'appendice a quello attualmente in corso, con la specifica che al subentrante viene consentito di risiedere nell'alloggio con obbligo di osservare tutte le clausole pattuite nel contratto in corso.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 7 gennaio 2019)

■ IL CONFRONTO CON LE ZONE DEL COMUNE «OMOGENEO»

D. Il proprietario di un immobile situato in un Comune che non rientra né fra quelli ad alta tensione abitativa, né fra quelli colpiti da calamità, per fruire dell'agevolazione Imu vuole stipulare un contratto di affitto a canone concordato. Secondo il Dm 14 luglio 2004, per la stipula del contratto concordato in questo Comune si deve far riferimento all'accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in un'altra Regione. Tuttavia, di solito negli accordi dei Comuni ad alta tensione abitativa c'è la suddivisione in zone. In base a quali parametri si va a individuare la zona più simile? In questo caso, è obbligatorio allegare la scheda tecnica redatta da un'associazione di proprietà edilizia o degli inquilini?

R. Per quanto riguarda la possibile suddivisione in zone, non vi sono dei parametri precisi, che vanno determinati all'interno di quelli fissati dal decreto ministeriale, ricercando la maggiore rispondenza con l'immobile oggetto del contratto. Sicuramente la presenza di una scheda tecnica redatta da un'associazione di categoria, che peraltro non è obbligatoria, rende più sicuri gli accordi raggiunti. L'articolo 6 del Dm del 16 gennaio 2017 prevede la facoltà di ciascuna parte di ricorrere alla Commissione di negoziazione paritetica, per attestare la rispondenza del contenuto economico normativo del contratto agli accordi di riferimento.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 7 gennaio 2019)

■ **NON «SANABILE» IL CANONE CHE NON È STATO REGISTRATO**

D. *Ho letto che la mancata registrazione di un contratto di locazione può essere sanata in qualsiasi momento dal locatore e che la regolarizzazione produce i suoi effetti tra le parti ex tunc. Mentre la registrazione di un canone inferiore, con un accordo “sottobanco” tra le parti, non è sanabile. Invece, nel caso in cui il contratto sia sottoscritto per un canone superiore e il locatore di sua iniziativa e senza darne alcuna comunicazione al conduttore provveda a registrarlo con un canone inferiore, si può sanare la situazione con salvaguardia degli effetti civili tra le parti?*

R. Le Sezioni unite della Corte di cassazione (sentenza 18213/2015) hanno affermato che, in tema di locazione immobiliare a uso abitativo, la nullità prevista dalla legge 431/1998, articolo 13, comma 1, sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio; mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente. Il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva (fatto extranegoziale inidoneo a influire sulla validità civilistica). Nel caso prospettato, quindi, il canone non registrato non è recuperabile.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 31 dicembre 2018)