

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

Febbraio 2019 – Chiuso in redazione il 13 febbraio 2019

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	16
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	18
APPROFONDIMENTI	
LEGGE DI BILANCIO ED IMMOBILI IMMOBILI E "PACCHETTO CASA", CHE COSA CAMBIA <i>Anche per quest'anno la legge di Bilancio contiene non poche novità per il settore immobiliare in generale e per il "pacchetto casa" in particolare. Si va dalla proroga delle detrazioni relative agli interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico all'aumento della deducibilità dell'IMU per gli immobili strumentali, dalla cedolare secca sui negozi locati allo sblocco dei rincari dell'IMU e della TASI, dall'estromissione agevolata alla riproposizione della rivalutazione delle quote e dei terreni.</i> Antonio Piccolo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 gennaio 2019, n. 1060, pag. 121-129	29
ACQUISTO "SU CARTA" FALLIMENTI IMMOBILIARI: QUALI GARANZIE PER CHI ACQUISTA "SU CARTA"? <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</i> Vittorio Buonaguidi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 febbraio 2019, n. 1061, pag. 251-253	38
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	40



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

■ **Il 92% delle case italiane è detenuto dalle famiglie**

Le famiglie detengono oltre il 92% del patrimonio residenziale italiano: l'81% del totale è costituito abitazioni principali o seconde case, l'11% è invece posseduto «a scopo di investimento e di attività di locazione». È la fotografia scattata dall'Istat sul patrimonio del 2017 e diffusa oggi 1° febbraio.

Il valore dello stock di attività non finanziarie (quindi non solo immobili, pari però all'84% del totale) è pari a circa 9.505 miliardi di euro. Le famiglie detengono in pratica la metà (per la precisione il 49%) di questa ricchezza. Lo stock è costituito per il 60% da immobili residenziali (come detto, 9 su 10 in mano alle famiglie) e per il 24% da immobili non residenziali (detenuto per circa il 55% da società non finanziarie, per il 30% dalle famiglie produttrici e per l'11% dalle amministrazioni pubbliche). Gli altri beni «di capitale fisso, materiale e immateriale, rappresentano meno del 10%. Le scorte pesano circa il 4%, i terreni coltivati meno del 3% del totale».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 4 febbraio 2019)

■ **Prezzi delle case a Milano cresciuti dell'1,3% in un anno**

Un metro quadrato residenziale a Milano vale in media 5.078 euro, lo 0,7% in più rispetto a giugno e l'1,3% in più rispetto a un anno fa. La fotografia che conferma come il capoluogo lombardo abbia una marcia in più – sul fronte quotazioni ma non solo, rispetto al trend stagnante registrato nella gran parte del Paese – arriva dai dati diffusi dalla Camera di Commercio di Milano.

«In 49 zone i prezzi oggi sono più alti rispetto a un anno fa, in 12 uguali, in 9 in calo. Crescono di più in un anno le zone in prossimità delle stazioni, come Centrale, Cadorna, Lambrate, vicino alle Università come Cattolica e Bovisa, alla Fiera, ma anche le zone dello shopping e dello svago di Buenos Aires, Porta Romana, Brera e le centrali Cairoli e Cordusio. Ma – secondo la Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano sul secondo semestre 2018 – cala Quarto Oggiaro, -10% in cinque anni e -7% in sei mesi».

Le zone est e ovest della città sono quelle che si valorizzano di più con circa il +2% in un anno, poi vengono centro e sud con +1%, stabile la zona nord. Si va dai 9.925 euro al mq del centro storico (+1,3% in un anno) ai 5.077 del settore ovest (+1,8% in un anno); 4.500 del settore est (+2% in un anno); 4.101 del settore nord (+0,3%) e 3.850 nel settore sud (+1,2%).

Bene Cairoli, Cordusio, Brera, Buenos Aires e Centrale, Cadorna, Lambrate, zona Università Cattolica e Bovisa Politecnico, Porta Romana e Fiera. Nel centro trainano Cairoli e Cordusio e la zona dello svago e dell'arte intorno a Brera. Nel settore est trainano la crescita, col +5% e +4% la zona Lambrate con le infrastrutture di parco e stazione, Libia e Cirene intorno a Porta Romana. A ovest crescono di più le zone Leopardi, Boccaccio e Pagano, oltre le case attorno a piazza Cadorna (+3%), Fiera e Sempione, area di City Life e Inganni. A sud crescono del 3% le zone di Famagosta e Barona, il quartiere Sant'Ambrogio e Ortles-Cermenate. A nord traina Bovisa-Politecnico con +5%, la zona dello shopping di Buenos Aires e le aree intorno alla stazione Centrale con +4%.

Le zone top a livello di prezzi assoluti sono Spiga, Montenapoleone, Vittorio Emanuele, San Babila, Diaz-Duomo Scala con quotazioni attorno ai 12 mila euro al mq. Seguite da Parco-Castello, con quasi 11 mila euro al metro per gli appartamenti nuovi in classe energetica A e B;

poi o Brera, Cordusio e Cairoli con 10 mila; con 9 mila euro corso Venezia, Repubblica, la zona dell'Università Cattolica. Circa 8 mila euro per Missori, largo Augusto, zona attorno a Cadorna con via Leopardi, corso Garibaldi, via Solferino e poco meno per il parco delle due Basiliche e piazza Vetra.

Le zone più economiche sono invece Salomone, Trenno, Ronchetto, Quarto Oggiaro, Musocco con 2.600 euro al mq. Seguono Axum, Inganni, Gratosoglio, via Padova, Corvetto, Lambrate e Bruzzano, tutte con meno di 3 mila euro al mq.

Sono soprattutto alcune zone ad essere rilanciate, grazie a nuovi investimenti, tra costruzione e infrastrutture – ha dichiarato Marco Dettori, membro di giunta della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi e presidente di Assimpredil Ance –. In molti casi i mercati esteri guardano a Milano come una opportunità di crescita per il loro business. Occorre proseguire in questo rilancio dell'attrattività della città, come ad esempio con la candidatura di Milano alle Olimpiadi invernali».

«Sono poche le zone che registrano un calo in città e, in generale, i prezzi tengono meglio rispetto al passato – ha commentato Beatrice Zanolini, consigliere della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi – Milano è in grado di rispondere alle esigenze di un mercato variegato e spesso settoriale come utenza (studentato, senior living, mobilità del lavoro) offrendo situazioni abitative interessanti e adatte per una buona qualità della vita».

«Milano è tornata a registrare a fine 2018 circa 25mila compravendite – aggiunge Vincenzo Albanese, presidente di Fimaa Milano Monza & Brianza – come avveniva negli anni pre-crisi: un fermento che lascia ben sperare per l'anno nuovo, al fine di generare, a livello locale e nazionale, un effetto volano».

Da questa edizione è cambiato il metodo di rilevazione: oltre al "consueto" contributo di Fimaa (Confcommercio Milano) hanno partecipato anche Assimpredil Milano (Confindustria), Fiaip, Anama (Confesercenti) ed Isivi (Valutatori Immobiliari). «Il confronto costruttivo tra tutti gli operatori della filiera permette di fare una fotografia del mercato fedele e capillare – riferisce Andrea Marietti, vice presidente della Commissione Prezzi Immobili della Camera di commercio – che diviene importante fonte di informazione per la Pa, le imprese e i privati».

Segnali di dinamicità anche nel comparto dell'acquisto e della locazione di uffici e negozi, spinti soprattutto dalla forte richiesta del settore food, benché con grandi differenze tra le tipologie proposte e le diverse zone della Città, pertanto ci si potrà trovare davanti a vetrine in periferia con affitti dai 40/80 €/mq/anno sino a quelle delle vie del centro con canoni da 650/1.600 €/mq/anno.

Crescono infine anche gli affitti. In centro crescono intorno al 10% monolocali e bilocali: da 800 a 1.100 euro al mese i primi, da 900 a 1.400 i secondi. Nella cerchia dei Bastioni e Circonvallazione crescono rispettivamente del 10% e del 13%.

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

■ I prezzi delle case crescono in Europa, ma non in Italia

Si è stabilizzato su una media del 4,3% il rialzo dei valori delle case in Europa nel terzo trimestre del 2018, rispetto allo stesso periodo del 2017. I valori appena pubblicati da Eurostat sono in crescita anche sul trimestre precedente, rispettivamente dell'1,6% nella zona euro e 1,5% nella Unione europea. In Italia si è invece registrato un calo dello 0,8%, sia rispetto all'anno precedente sia al trimestre precedente.

Il nostro Paese non è però il solo a essere in territorio negativo. Rispetto al trimestre precedente le quotazioni hanno perso terreno anche in Romania (-0,7%), Finlandia (-0,4%) Slovacchia (-0,3%) e Ungheria (-0,2%). La particolarità tutta italiana è che da quattro anni le compravendite sono tornate a salire mentre i valori continuano a decrescere.

Ci sono Paesi europei nei quali intanto il mercato degli immobili residenziali viaggia a gonfie vele. È il caso dei tre primi Paesi sul podio. Gli aumenti più consistenti nel terzo trimestre (su base annua) sono stati registrati in Slovenia (+15,1%), Olanda (+10,2%) e Irlanda (+9,1%). In Europa sono cresciuti sia gli scambi che i valori a ritmi più intensi che nelle altre aree del mondo. Secondo Scenari Immobiliari l'effetto Brexit durante il 2018 si è fatto sentire in modo particolare anche nel settore residenziale. Parigi, per la prima volta, sta attirando più capitali d'investimento rispetto a Londra.

Per il 2019 in Europa è prevista in aumento l'attività di ristrutturazione degli edifici residenziali rispetto al trend delle nuove costruzioni.

Nel segmento di pregio quest'anno è previsto ancora una volta in crescita. Fra le capitali europee, Berlino, Madrid e Parigi saranno le città con il maggior incremento di domanda e conseguentemente di scambi e di valori in crescita.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 24 gennaio 2019)

■ **Mutui, calano le surroghe e sale l'importo richiesto**

Mutui, anno che va, anno che viene. Il 2018 si è chiuso con degli spunti rilevanti sul mercato dei prestiti immobiliari. Gli stessi possono adesso dare un supporto a coloro che si apprestano a stipulare un nuovo mutuo o, come qualsiasi mutuatario dovrebbe sempre fare, valutare se ci sono le condizioni per surrogare (agendo quindi su durata e tasso) il vecchio contratto.

Stando all'ultimo aggiornamento del "Barometro del credito alle famiglie in Italia" - che si fonda sul patrimonio informativo di Euris, il sistema di informazioni creditizie di Crif che raccoglie i dati relativi a oltre 85 milioni di posizioni creditizie di cui anticipiamo i contenuti- il 2018 ha evidenziato due trend: il primo riguarda un calo delle richieste (sommando nuovi mutui e surroghe) dello 0,6%. Al calo annuo ha contribuito la flessione del mese di dicembre che ha interrotto un ciclo positivo di sei mesi consecutivi di crescita. Viste le proporzioni, però, si tratta più di un assestamento del mercato che non di un rallentamento marcato. Assestamento a cui ha contribuito il ridimensionamento delle surroghe. Questo non va letto come un brutto segnale ma è la prova che gli italiani hanno imparato a considerare il mutuo al pari di un investimento attivo e ad adeguarlo nel corso del tempo. Letta al contrario, quindi, la flessione delle surroghe sta a significare che la gran parte di chi aveva convenienza nell'effettuare il "cambio mutuo" lo ha già fatto negli anni scorsi.

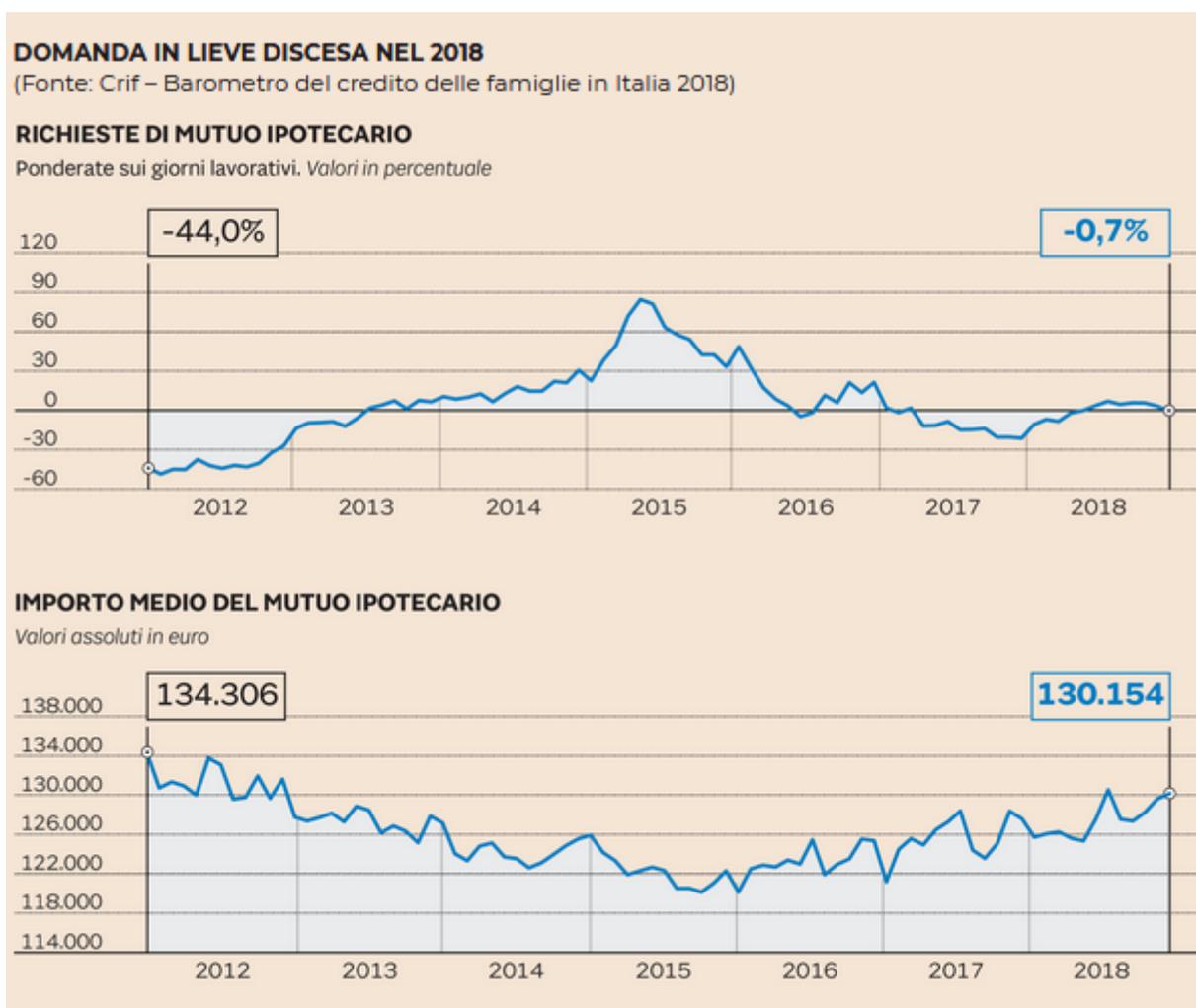
Il secondo spunto che arriva dal 2018 è la ripresa costante dell'importo medio delle richieste di mutuo. A dicembre è salito su base annua a 130.154 euro, il 2% in più dello stesso periodo del 2017. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste per classe di durata, nel 2018 la fascia compresa tra i 16 e i 20 anni si conferma in vetta alle preferenze degli italiani (con una quota pari a 25,9% del totale), seguita da quella tra i 26 e i 30 anni, con il 22,4%. I dati evidenziano quindi un mercato stabile anche perché ha perso una parte dello slancio che il ricorso massiccio alle surroghe ha offerto nel range 2014-2017.

La buona notizia (e qui passiamo al 2019) è che questa stabilità dovrebbe riguardare anche i tassi per l'anno appena iniziato. Oggi infatti è possibile stipulare un nuovo mutuo a tasso variabile pagando nelle migliori condizioni (ovvero quelle in cui si chiede un finanziamento inferiore al 50% del valore dell'immobile) un Taeg (Tasso annuo effettivo globale, comprende interessi ed eventuali spese accessorie) dello 0,7%. Il miglior rispettivo fisso oscilla intorno all'1,5%. Non ci sono ragioni particolari - considerate le variabili di mercato - per ipotizzare che nel corso del 2019 i tassi possano salire in modo preoccupante.

Quanto al variabile, infatti, gli indici Euribor (utilizzati dalla maggior parte delle banche per calcolare mese dopo mese la variazione delle rate) sono da quattro anni sottozero e non c'è ragione ad oggi per ipotizzare un loro rialzo nell'anno in corso. Al momento infatti le previsioni sul prossimo rialzo dei tassi della Bce - la molla scatenante che fa muovere anche gli Euribor - indicano che la prossima stretta, peraltro di appena 10 punti base dovrebbe avvenire intorno al primo trimestre del 2020. Molto dipenderà dai prossimi dati economici, soprattutto quelli dell'inflazione della zona euro. Se dovessero battere a sorpresa le attese e posizionarsi sopra il

2% la Bce potrebbe anticipare i tempi della stretta. Ma al momento si tratta di un'ipotesi remota.

Quanto al tasso fisso la questione ovviamente riguarda solo i nuovi mutui e non quelli già stipulati che non possono variare. I nuovi mutui sono calcolati sommando lo spread (deciso dalla banca) agli indici Eurirs. Questi misurano il costo del denaro interbancario su scadenze da 1 a 50 anni e seguono solitamente l'andamento dei tassi del Bund tedesco. I tassi del Bund salgono durante le fasi di propensione al rischio sui mercati finanziari mentre scendono quando durante le fasi di tensione il Bund viene acquistato come bene rifugio. A dicembre abbiamo vissuto una fase di turbolenza e non a caso i tassi dei Bund a 10 anni sono scesi dallo 0,4% allo 0,2% rendendo il mese scorso i nuovi mutui a tasso fisso più convenienti. Nelle ultime sedute il tasso del Bund sta risalendo - e con esso gli indici Eurirs - perché sui mercati è tornato un clima più sereno. Questo farà costare i nuovi mutui a tasso fisso un po' di più. In ogni caso si tratta di sottili variazioni, non destinate a creare scossoni, né preoccupazioni per chi preferisce il fisso.



(Vito Lops, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Casa24 online", 21 gennaio 2018)

■ Mutui, c'è ancora il magic moment

Come si presenta il mercato dei mutui all'inizio del 2019? Il livello degli interessi resta ancora estremamente interessante per chi voglia acquistare casa, ma si conferma l'esaurimento progressivo del fenomeno surroghe. Si tratta di due fenomeni che vengono confermati da diverse fonti sul mercato, che seguono fasi differenti del procedimento di erogazione del finanziamento. In ogni caso i primi segnali di un incremento dello spread applicato dalle banche comincia a fare capolino nelle offerte di mutuo che si registrano sul mercato. Quindi

per chi è “maturo”, sia dal punto di vista dell’investimento che della scelta, può essere questo un momento da non sprecare.

La fase attuale dei mutui

L’ultima edizione dell’Osservatorio sul credito al dettaglio, realizzato da Assofin, Crif e Prometeia, evidenzia che «nei primi 9 mesi del 2018 le erogazioni di mutui immobiliari alle famiglie consumatrici con finalità di acquisto hanno mostrato una crescita stabile sui valori dell’anno precedente (+5% i flussi finanziati, +4.4% il numero dei nuovi contratti stipulati)». La situazione dei tassi resta ancora, nonostante tutto, estremamente favorevole, per ora infatti sono ancora limitati gli incrementi degli spread che vengono applicati ai mutui a tasso fisso. Un elemento dunque che non scoraggia - almeno sotto questo versante - chi vuole acquistare casa. Spiega Ivano Cresto, responsabile mutui di Facile.it: «Già dallo scorso ottobre abbiamo iniziato a registrare - limitatamente a specifiche proposte di mutuo a tasso fisso - i primi aumenti dello spread bancario applicato da alcuni istituti di credito». I rincari, segnalano da Facile.it, non sono per ora mai superiori ai 20 punti base e variabili a seconda della durata del mutuo, ed hanno colpito principalmente le proposte di finanziamento con ammortamento compreso fra i 20 ed i 25 anni. «Interessante notare – continua Cheto – come anche nei primi giorni del 2019 alcuni istituti di credito abbiano applicato ritocchi al rialzo degli spread sui mutui a tasso fisso, sempre nell’ordine di pochi punti base, in parte però ammortizzati dal calo dell’Irs. Sono invece rimaste sostanzialmente stabili le altre proposte». In una situazione dunque di base favorevole, la strategia vincente per chi intende sottoscrivere un mutuo è invece «quello di confrontare le offerte di più banche, così da identificare quella migliore», conclude Cheto. che appunto invita a orientarsi all’interno di un mercato comunque che registra condizioni più che favorevoli per la richiesta di un mutuo. A fare la differenza dunque la diversa strategia commerciale degli istituti.

Le surroghe

Anche se la giurisprudenza ha “accolto” la possibilità di effettuare la surroga di un mutuo già surrogato, il fenomeno sembra avviarsi se non ad un esaurimento, comunque alla fine del periodo di boom. Segnalano infatti da Crif i mutui di surroga sono tornati su valori appena positivi nel primo periodo del 2018 (+0,5% i flussi) rispetto al corrispondente periodo del 2017, anche se questo risultato viene attribuito a un effetto statistico di rimbalzo dopo il minimo relativo segnato nel 2017. «Il ricorso delle famiglie consumatrici a operazioni di rinegoziazione del mutuo in essere con le banche eroganti, al fine di contenere l’incidenza del servizio del debito – fanno sapere da Crif – ha infatti proseguito nel trend di riduzione. Ciò è avvenuto dopo che nel primo trimestre dell’anno la contrazione era risultata pari addirittura a - 35.6% a seguito del progressivo assottigliarsi del numero di contratti in corso per i quali l’operazione potrebbe essere ancora conveniente».

(Antonio Criscione, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Plus24”, 19 gennaio 2019)



Immobili e condominio

■ L’ascensore è sempre più «libero»

Sono interventi di edilizia libera tutti gli interventi tesi all’eliminazione delle barriere architettoniche. Tra essi vi sono ad esempio l’installazione di ascensori interni, il montacarichi, il servoscala e le rampe rientrano tra i lavori di edilizia libera.

Questo è il dettame del D.M. 2 marzo 2018, cd. Glossario unico per le opere di edilizia libera. Presupposto per la sua applicabilità è il rispetto della normativa in ambito di Scia ex D.lgs. 222/2016.

A norma del D.M. 2 marzo 2018, non occorre ottenere alcuna autorizzazione al fine di installare, riparare, sostituire, rinnovare e messa a norma delle apparecchiature sopra dette.

Gli ascensori interni si qualificano come interventi liberi se non toccano la struttura portante.

Non serve conseguire titoli abilitativi se si intende procedere all'installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di dispositivi sensoriali, apparecchi sanitari, impianti igienici e idro-sanitari semprechè abbiano riferimento i soggetti disabili

Ai sensi del D.lgs. 222/2016, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che implicino la creazione di ascensori esterni o comunque di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio necessitano della CILA. La diversa disciplina si giustifica alla luce del fatto che le opere sono maggiormente invasive

L'autorizzazione paesaggistica serve se la realizzazione di rampe implica il superamento di dislivelli superiori a 60 cm a norma del DPR 31/2017.

Anche per gli ascensori esterni occorre se essi sono visibile dallo spazio pubblico.

Si ricorda che la Legge 13/1989 prevede che le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche possano essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

Fanno eccezione gli articoli 873 e 907 del Codice Civile che prescrivono una distanza minima di tre metri che può essere incrementata dalle disposizioni locali.

In ambito condominiale sempre la Legge 13/1989 sancisce che nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche i portatori di handicap possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso gli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages. La Suprema Corte, con la decisione 16846/2015 ha ritenuto lecito l'ascensore condominiale anche se la sua installazione riduce la larghezza della scala condominiale.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 13 febbraio 2019)

■ **Antincendio, nuovi requisiti di sicurezza per le facciate degli edifici**

Entrerà in vigore il prossimo 6 maggio il D.M. interno 25 gennaio 2019, che modifica le vecchie norme del 1987 e introduce una serie di disposizioni obbligatorie per i condomini di nuova costruzione e per quelli esistenti a questa data, che dovranno adeguarsi entro:

1 anno (maggio 2020), per l'adozione di tutte le disposizioni antincendio e di quelle atte a garantire l'esodo in caso di incendio in totale sicurezza;

2 anni (maggio 2021), per l'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio (previste per altezze antincendio superiori a 54 metri) e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza (previsti in caso di altezza antincendio maggiore di 80 metri).

Il decreto prevede anche i requisiti di sicurezza antincendio a cui devono rispondere le facciate degli edifici destinati a civile abitazione.

Per tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti oggetto di interventi di realizzazione o di rifacimento delle facciate (per una superficie maggiore al 50% della superficie complessiva di facciata e successivi alla data del 6 maggio 2019), che siano soggetti ai procedimenti di prevenzione incendi, i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate sono valutati al fine di:

- ridurre il rischio di propagazione di un incendio originato all'interno dell'edificio, a causa di fiamme o fumi caldi che fuoriescono da vani, aperture, cavità verticali della facciata, interstizi

eventualmente presenti tra la testa del solaio e la facciata o tra la testa di una parete di separazione antincendio e la facciata, con conseguente coinvolgimento di altri compartimenti;

- ridurre il rischio incendio di una facciata e successiva propagazione a causa di un fuoco avente origine esterna (edificio adiacente o incendio a livello stradale o alla base dell'edificio);

- evitare o ridurre, in caso d'incendio, il rischio di distacco di parti di facciata (frammenti di vetri o di altre parti comunque disgregate o incendiate) che possono compromettere l'esodo in sicurezza degli occupanti e/o l'intervento dei soccorsi.

Questi obiettivi, già contenuti nelle Linee guida "Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili" allegate alla lettera circolare n. 5043 del 15 aprile 2013 della direzione Centrale per la prevenzione e sicurezza tecnica, vengono ripresi fedelmente dal provvedimento che riconosce nelle linee guida un utile riferimento progettuale.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 11 febbraio 2019)

■ **Dividere l'appartamento senza litigare con il condominio**

Quando un condomino per svariati motivi (ad esempio per procurare un alloggio al figlio o procurarsi una nuova fonte di reddito) decide di frazionare l'appartamento per creare due unità immobiliari indipendenti non incontra particolari ostacoli sotto il profilo urbanistico.

È possibile, però, che le opere interne siano ostacolate dalla restante parte della collettività che lamenta violazioni del regolamento o ostacoli nascenti dalla disciplina condominiale.

I limite del regolamento

Il progetto di dividere l'appartamento non può essere realizzato se una clausola del regolamento, di natura contrattuale, vieta espressamente di compiere modifiche interne alle unità immobiliari. Tale clausola non può essere aggirata né facendo leva su una delibera a maggioranza che autorizzi comunque i lavori, né provando che nel passato altri condomini hanno violato il limite posto dal regolamento. L'unica soluzione è quella di ottenere il consenso della restante parte della collettività condominiale. Al contrario la modifica può essere realizzata se una disposizione regolamentare menziona semplicemente il numero di unità immobiliari senza alcun divieto di suddivisione degli appartamenti, trattandosi di norma meramente descrittiva.

Maggior sfruttamento delle parti comuni e decoro

In assenza di un regolamento contrattuale o in mancanza di specifici divieti regolamentari, il singolo condomino può liberamente realizzare opere nella sua proprietà esclusiva a condizione che non procuri danni (anche di ordine estetico) alle parti comuni. In altri termini, il condomino ha il diritto di godere e disporre dell'appartamento, apportandosi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare l'utilizzazione, con il limite di non ledere i diritti degli altri condomini.

Qualora divida l'appartamento in due alloggi sembra difficile che siano posti a repentaglio stabilità o sicurezza dello stabile, ma si potrebbe porre la questione della diminuzione della fruibilità dei beni e servizi comuni. Tuttavia i condomini che lamentano tale inconveniente, devono provare se l'intervento edilizio compiuto nell'appartamento, abbia determinato o sia comunque in concreto, seppure potenzialmente, in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni con conseguente violazione dell'articolo 1102 c.c.

In altre parole questa contestazione non può essere fondata su considerazioni astratte ma richiede un'indagine che tenga necessariamente conto dell'ubicazione, della struttura e delle dimensioni dell'edificio condominiale, con la descrizione, in particolare, delle parti comuni, in modo da accertare la potenziale compromissione dei diritti degli altri condomini per effetto del concorrente uso di un ulteriore nucleo familiare.

In ogni caso l'apertura di un varco nel muro delle scale che consenta l'accesso alla nuova proprietà esclusiva di uno dei condòmini non costituisce, normalmente, un utilizzo improprio della cosa comune, atteso che non pregiudica la possibilità degli altri condòmini di farne parimenti uso, ferma restando la naturale destinazione del muro comune.

Tuttavia i lavori devono essere fatti a regola d'arte, nel rispetto delle cose comuni e del decoro architettonico interno, installando una porta come le altre già esistenti ed avendo cura di ritinteggiare le pareti eventualmente danneggiate; allo stesso modo si deve evitare che eventuali nuove finestre o la divisione in due parti di quelle esistenti non incidano sull'estetica della facciata. Si rende necessario quindi presentare in via preliminare un progetto delle opere all'amministratore da sottoporre successivamente al vaglio all'assemblea.

Le maggioranze in assemblea

Per quel che concerne l'eventuale incidenza sulla costituzione dell'assemblea e sulla formazione delle maggioranze che potrebbe derivare in futuro dall'inserimento di un ulteriore condomino si può osservare che tale mutamento non dovrebbe avere rilevanti conseguenze a livello dei quorum costitutivi e deliberativi, in quanto sul versante oggettivo il peso all'interno dell'assemblea risulterebbe sempre dalla somma delle quote millesimali dei nuovi appartamenti (salvo particolari situazioni), mentre sotto il profilo soggettivo, in caso di cessione a terzi di un'unità immobiliare, si avrebbe una nuova testa.

Le spese condominiali

Come è noto, la clausola del regolamento, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condòmini, è pienamente valida, posto che il diverso e legale criterio di ripartizione di quelle spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino è liberamente derogabile per convenzione, cioè per effetto di una clausola accettata da tutti i condòmini nei rogiti d'acquisto. Se ricorre questa situazione, la sopravvenuta divisione di un'originaria unità in due distinti appartamenti, ciascuna in proprietà di persona diversa, comporta l'aumento del numero quote con cui si dividono le spese. In altre parole se le unità immobiliari in origine erano 7 ma dopo un appartamento viene diviso in due, dal momento in cui avviene la trasformazione le spese condominiali andranno ripartite in 8 quote uguali. Un'eventuale delibera che continuasse a dividerle per il numero di quote originarie sarebbe invalida.

Il problema delle distanze delle tubazioni di bagno o cucina

In linea generale per i tubi d'acque bianche o nere, per quelli del gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi per legge la distanza di almeno un metro dal confine.

Tale disposizione di legge non si applica nel caso dell'installazione di impianti indispensabili per una reale abitabilità delle singole unità immobiliari (come la modifica o la creazione di un secondo bagno) se non sia tecnicamente possibile rispettare le distanze legali. Questo principio non vale, però, se lo spostamento delle tubazioni idriche o degli scarichi a distanza illegale non sia dovuto a necessità che rendono irragionevole il rispetto delle distanze ma all'esigenza soggettiva del condomino di dividere l'appartamento in due unità per collocarne una fra esse sul mercato immobiliare. In tal caso l'esigenza di nuove tubazioni nasce da una scelta soggettiva del condomino e non è determinata dalle condizioni obiettive della struttura del caseggiato.

(Giuseppe Bordoli, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 8 febbraio 2019)

■ Rumore accettabile non sempre tollerabile

Il proprietario di un box magazzino con prospiciente viale di accesso agisce in sede contenziosa davanti al Giudice di Pace per i danni subiti a causa dell'esistenza di ponteggi, posizionati per permettere gli interventi di rifacimento delle facciate dell'edificio in condominio.

Detti ponteggi sono costituiti da strutture metalliche che occupano il vialetto esterno di pertinenza esclusiva nonché impediscono l'accesso al box magazzino per la durata approssimativa di circa nove mesi.

Il proprietario condomino cita quindi in giudizio il condominio; questi di conseguenza rivolge domanda di garanzia e manleva nei confronti dell'impresa appaltatrice dei lavori, allargando il contraddittorio a quest'ultima.

Il Giudice di Pace, ritenendo non adeguatamente dimostrata la domanda, la rigetta condannando il proprietario del box al pagamento delle spese di giudizio nei confronti di entrambe le parti convenute. Il proprietario del box magazzino propone davanti al Tribunale.

A parte il fatto che in questa sede risulta provato che il condòmino sia proprietario del box magazzino con pertinenza esterna costituita da un vialetto di accesso carrabile, unico passaggio per raggiungere il box stesso, si ricorda l'art. 843 c.c. sulla cui base sussiste in capo al proprietario "l'obbligo di consentire il passaggio sul suo fondo qualora vi sia la necessità di costruire o riparare un muro o altra opera del vicino o comune". Con questa norma vi è la legittimazione del condominio ad effettuare lavori di interesse comune accedendo eventualmente anche presso le proprietà esclusive dei condomini. L'articolo 843 c.c. dispone inoltre che se l'accesso nella proprietà esclusiva cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità. Secondo una diffusa opinione, anche il mancato godimento o la limitazione del godimento della proprietà esclusiva comporta il diritto ad un indennizzo. Si parla di indennizzo e non di risarcimento danni perché l'attività del condominio che posiziona i ponteggi è comunque lecita.

Dei danni provocati dal ponteggio installato sul suolo condominiale è responsabile l'appaltatore dei lavori, in quanto custode dell'impalcatura ex art. 2051 c.c. Si pensi, ad esempio, alla caduta dal ponteggio di materiali sulle autovetture parcheggiate nelle vicinanze Trib. Messina, sent. 1238 del 12.06.2012.

L'installazione del ponteggio rientra nei costi che l'assemblea deve approvare per il rifacimento della facciata: la conseguente spesa deve essere ripartita fra i condomini in base ai millesimi di proprietà.

Se poi un condòmino ha subito un furto nel suo alloggio per mano di malviventi che, per entrare nel suo appartamento, hanno sfruttato il ponteggio predisposto dall'appaltatore per effettuare i lavori sulle parti comuni dell'edificio, di danni subiti risulta responsabile l'appaltatore ex art. 2043 c.c., salvo che non dimostri di aver adottato le misure necessarie ad evitare l'uso anomalo dell'impalcatura, creando così, senza volerlo, un agevole accesso ai ladri (Cass., n. 292 del 10.01.2011; così anche Cass., n. 15492 del 11.06.2008, e Cass. n. 2844 del 11.02.2005). L'appaltatore, infatti, è tenuto a custodire e vigilare sull'impianto per tutta la durata delle opere, predisponendo appositi sistemi di antifurto o d'allarme sull'impalcatura, onde evitare furti negli appartamenti (Trib. Roma, 21.10.2002. Per il Tribunale di Milano del 28.10.2002) c'è una responsabilità solidale dell'impresa e del condominio).

(Giorgio Campolongo, Angelo Converso e Santo Durelli, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 5 febbraio 2019)

■ **Ponteggi, danni ai negozi e risarcimenti**

Il proprietario di un box magazzino con prospiciente viale di accesso agisce in sede contenziosa davanti al Giudice di Pace per i danni subiti a causa dell'esistenza di ponteggi, posizionati per permettere gli interventi di rifacimento delle facciate dell'edificio in condominio.

Detti ponteggi sono costituiti da strutture metalliche che occupano il vialetto esterno di pertinenza esclusiva nonché impediscono l'accesso al box magazzino per la durata approssimativa di circa nove mesi.

Il proprietario condomino cita quindi in giudizio il condominio; questi di conseguenza rivolge domanda di garanzia e manleva nei confronti dell'impresa appaltatrice dei lavori, allargando il contraddittorio a quest'ultima.

Il Giudice di Pace, ritenendo non adeguatamente dimostrata la domanda, la rigetta condannando il proprietario del box al pagamento delle spese di giudizio nei confronti di entrambe le parti convenute. Il proprietario del box magazzino propone davanti al Tribunale.

A parte il fatto che in questa sede risulta provato che il condòmino sia proprietario del box magazzino con pertinenza esterna costituita da un vialetto di accesso carrabile, unico passaggio per raggiungere il box stesso, si ricorda l'art. 843 c.c. sulla cui base sussiste in capo al proprietario "l'obbligo di consentire il passaggio sul suo fondo qualora vi sia la necessità di costruire o riparare un muro o altra opera del vicino o comune". Con questa norma vi è la legittimazione del condominio ad effettuare lavori di interesse comune accedendo eventualmente anche presso le proprietà esclusive dei condomini. L'articolo 843 c.c. dispone inoltre che se l'accesso nella proprietà esclusiva cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità. Secondo una diffusa opinione, anche il mancato godimento o la limitazione del godimento della proprietà esclusiva comporta il diritto ad un indennizzo. Si parla di indennizzo e non di risarcimento danni perché l'attività del condominio che posiziona i ponteggi è comunque lecita.

Dei danni provocati dal ponteggio installato sul suolo condominiale è responsabile l'appaltatore dei lavori, in quanto custode dell'impalcatura ex art. 2051 c.c. Si pensi, ad esempio, alla caduta dal ponteggio di materiali sulle autovetture parcheggiate nelle vicinanze Trib. Messina, sent. 1238 del 12.06.2012.

L'installazione del ponteggio rientra nei costi che l'assemblea deve approvare per il rifacimento della facciata: la conseguente spesa deve essere ripartita fra i condomini in base ai millesimi di proprietà.

Se poi un condomino ha subito un furto nel suo alloggio per mano di malviventi che, per entrare nel suo appartamento, hanno sfruttato il ponteggio predisposto dall'appaltatore per effettuare i lavori sulle parti comuni dell'edificio, di danni subiti risulta responsabile l'appaltatore ex art. 2043 c.c., salvo che non dimostri di aver adottato le misure necessarie ad evitare l'uso anomalo dell'impalcatura, creando così, senza volerlo, un agevole accesso ai ladri (Cass., n. 292 del 10.01.2011; così anche Cass., n. 15492 del 11.06.2008, e Cass. n. 2844 del 11.02.2005). L'appaltatore, infatti, è tenuto a custodire e vigilare sull'impianto per tutta la durata delle opere, predisponendo appositi sistemi di antifurto o d'allarme sull'impalcatura, onde evitare furti negli appartamenti (Trib. Roma, 21.10.2002. Per il Tribunale di Milano. del 28.10.2002) c'è una responsabilità solidale dell'impresa e del condominio.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 30 gennaio 2019)

Immobili e fisco

■ Comunicazioni Enea sul 50% aperte alla correzione di errori

Nel caso siano stati commessi errori formali nella comunicazione che il contribuente deve inviare all'Enea per il bonus casa 2018, si potranno correggere ritrasmettendo il documento all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile entro il 31 ottobre 2019, prima scadenza della dichiarazione dei redditi. Lo ha chiarito a Radio24 il responsabile del Laboratorio supporto attività programmatiche per l'efficienza energetica di Enea, Domenico Prisinzano, durante la puntata di ieri della trasmissione «Due di denari».

La comunicazione all'Enea costituisce una novità introdotta dalla legge di Bilancio 2018 ed è destinata ai lavori edili "generici" che comportano risparmio energetico e/o utilizzo di fonti

rinnovabili di energia, i quali danno diritto alla detrazione fiscale standard del 50% (articolo 16 del Tuir). Essa va ad affiancare la comunicazione per l'ecobonus, destinata invece a specifici interventi di efficienza energetica.

La comunicazione riguarda numerose tipologie di interventi, fra cui quelli su serramenti e infissi, caldaie a condensazione, pompe di calore e impianti fotovoltaici. Vanno comunicati, inoltre, i dati di forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga e lavatrici acquistati dal 1° gennaio 2018 e legati a lavori edilizi iniziati dal 1° gennaio 2017.

Il sito su cui va compilata la dichiarazione (ristrutturazioni2018.enea.it) è online dal 21 novembre e i dati vanno trasmessi entro 90 giorni: in questo caso, per tutti gli interventi già conclusi, la scadenza è quella del 19 febbraio prossimo. Per i lavori successivi al 21 novembre 2018 si entra, invece, a regime e la comunicazione andrà inviata entro quello stesso lasso di tempo.

Prisinzano ha fornito alcuni chiarimenti anche sulla data da cui vanno computati i 90 giorni: in linea generale, se i lavori da documentare all'Enea sono legati a una comunicazione asseverata di inizio e fine lavori, come nel caso della Cila, il termine partirà da quella data, mentre se non esiste un obbligo di questo tipo si deve guardare alla dichiarazione di conformità, che vale anche come verbale di collaudo.

Il nuovo adempimento - è bene ribadirlo - costituisce un obbligo di legge, anche se in mancanza non è stata prevista espressamente la decadenza del diritto alla detrazione nella «Guida alle ristrutturazioni» delle Entrate. Una scelta coerente, se vogliamo, con l'obiettivo della comunicazione, che secondo quanto dichiarato a suo tempo dal sottosegretario del Mise, Davide Crippa, non è quello di controllare, «ma di dimostrare che gli interventi producono effettivamente efficienza energetica, in modo da poter realizzare una politica degli incentivi aderente alle reali esigenze» (...).

Si ritiene, sul punto, che se anche l'invio andasse considerato a pena di decadenza si potrebbe comunque porre rimedio con una remissione in bonis, pagando una multa di 250 euro sempre entro il 31 ottobre 2019.

(Mauro Pizzin, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 9 febbraio 2019)

■ **Per il condominio-consumatore vale la fattura analogica, se ne riparla a luglio**

Le fatture emesse dal primo gennaio verso i consumatori finali, condominio incluso, saranno tutte accessibili solo dal secondo semestre 2019. Anche se già da aprile, come anticipato dal Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio del 15 gennaio scorso, i condomini potranno dare l'adesione per accedere a un'area riservata sul sito delle Entrate. La faq n.55, pubblicata il 22 gennaio 2019 dall'Agenzia delle Entrate, risponde alla richiesta di un privato cittadino senza Iva che chiede se sia obbligato a fornire all'esercente o al professionista l'indirizzo Pec fornisce anche un'importante precisazione e cioè che l'esercente ed il professionista è sì obbligato ad emettere la fattura elettronica verso il Sistema di Interscambio e a fornirne copia su carta o pdf per email e “quest'ultima (*ndr: copia*) è perfettamente valida e non c'è alcun obbligo ad acquisire e gestire la fattura elettronica da parte del cliente”.

La faq quindi esclude che sia necessario, anche ai fini della detrazione delle spese documentate dalla fattura, di entrare in possesso della fattura elettronica e dichiara valida, a tutti gli effetti, solo per i consumatori finali, la copia su carta o il pdf via email.

La stessa Agenzia con la faq n. 28, pubblicata il 27 novembre 2018, aveva del resto istruito gli operatori IVA ad emettere fattura “considerando il condominio alla stregua di un consumatore finale”.

Fugate quindi le preoccupazioni nate dalle diverse informazioni contenute nel file XML rispetto alla stampa su carta o al PDF via email.

L'unica accortezza per l'operatore IVA e per l'amministratore di condominio resta quella di valutare attentamente il contenuto della fattura in modo che sia da subito completa della descrizione delle forniture e dei servizi, nella copia rilasciata, utili per una piena dimostrazione ai condomini. Eventuali correzioni sarebbero solo realizzabili con nota di accredito di annullamento e successiva ri-emissione della fattura corretta.

(Glauco Bisso, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 25 gennaio 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 12 febbraio 2019, n. 36)

MINISTERO DELL'INTERNO COMUNICATO

Avviso relativo al decreto 10 gennaio 2019, concernente l'assegnazione ai comuni aventi popolazione fino a 20.000 abitanti dei contributi per la realizzazione di investimenti per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale, per l'anno 2019.
(G.U. 14 gennaio 2019, n. 11)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 29 novembre 2018

Progettazione e realizzazione di un sistema nazionale di ciclovie turistiche.
(G.U. 22 gennaio 2019, n. 18)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nei Comuni di Castelgrande, di Muro Lucano e di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto. (19A00451)
(G.U. 24 gennaio 2019, n. 20)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto. (19A00452)
(G.U. 24 gennaio 2019, n. 20)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 3° lotto 1° stralcio. (19A00453)
(G.U. 24 gennaio 2019, n. 20)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6006 «opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Calitri». (19A00454)
(G.U. 24 gennaio 2019, n. 20)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/COM/6063 «strada di collegamento dell'abitato di Calitri con la S.S. 401 Ofantina». (19A00455)
(G.U. 24 gennaio 2019, n. 20)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 24 dicembre 2018

Attuazione degli interventi di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, in conseguenza dell'evento del crollo di un tratto del viadotto Polcevera. (19A00624)
(G.U. 30 gennaio 2019, n. 25)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 24 dicembre 2018

Attuazione degli interventi di cui all'articolo 7, comma 2-ter, del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, al fine di garantire l'operatività portuale anche attraverso l'organizzazione di servizi ferroviari di navettamento ovvero di treni completi in arrivo e in partenza dal porto di Genova da e verso i retroporti. (19A00625)
(G.U. 30 gennaio 2019, n. 25)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di dicembre 2018, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (19A00547)
(G.U. 30 gennaio 2019, n. 25)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 7 dicembre 2018

Aggiornamenti, relativi all'anno 2019, delle misure unitarie dei canoni per le concessioni demaniali marittime. (19A00683)
(G.U. 4 febbraio 2019, n. 29)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
CIRCOLARE 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP.

Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018. (19A00855)
(G.U. 11 febbraio 2019, n. 35, S.O., n. 5)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di cassazione – Sezione II civile – Sentenza 15 gennaio 2019 n. 857 Innovazione e modificazione di parti comuni, la Cassazione individua le differenze

La Suprema Corte di Cassazione con la Sentenza del 15 gennaio 2019 n. 857 (Giudice relatore Antonio Scarpa) delinea la differenza tra le nozioni di “innovazione”, di cui all'articolo 1120 codice civile, è quella di “uso comune” di cui all'articolo 1102 codice civile.

Il fatto da cui prende spunto la vicenda trattata è una lite sorta tra i proprietari dell'ultimo piano di un edificio condominiale e gli altri partecipanti al condominio stesso, a fronte della portata dell'opera da questi eseguita sulla copertura del fabbricato. Nella specie, si ha riguardo ad un intervento “privato” di trasformazione del tetto da tre e due falde, con inserimento di una struttura in acciaio e la realizzazione di una nuova unità abitativa al posto di una preesistente soffitta (la quale consentiva l'accesso comune al tetto tramite una botola).

I giudici di legittimità hanno sussunto l'intervento di ristrutturazione di che trattasi nell'ambito della previsione di cui all'articolo 1102 e non in quella dell'innovazione di cui all'articolo 1120 codice civile, qui rilevando la distinzione tra le due fattispecie normative, sia dal punto di vista oggettivo che soggettivo.

Sotto il profilo oggettivo – per come argomentato nel provvedimento in commento – le “innovazioni” consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le “modificazioni”, le quali si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati dalla stesso disposto, consistono in opere volte ad ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa.

Sotto il profilo soggettivo – così continua l'argomentazione offerta al riguardo - la differenza tra i due “istituti” si rileva nell'interesse che ne supporta la realizzazione e nelle modalità attraverso cui esso viene in evidenza.

Mentre nelle “innovazioni” sussiste un interesse collettivo, il quale deve essere supportato da una maggioranza qualificata, da esprimere con deliberazione dell'assemblea, le cosiddette “modificazioni” delle parti comuni vengono in essere al fine di soddisfare un interesse individuale, per cui non occorre procedere ad alcuna autorizzazione collegiale, semmai è necessario rispettare dati limiti strutturali (in punto, si richiama in sentenza il seguente arresto: Cassazione Civile, Sezione II, 04/09/2017, n. 20712). Sotto quest'ultimo aspetto, occorre ossequiare sia il divieto di alterare la destinazione della cosa comune che l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini.

La Suprema Corte di Cassazione precisa, infine, che la nozione di “uso paritetico” deve essere interpretata con elasticità ed equilibrio; per cui il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non è in grado di configurare ex se una lesione o menomazione dei diritti

degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1986, n. 3822).

La conclusione, dunque, tratta dal decidente è quella per cui qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un "pari uso" della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condòmino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (al fine, sono state richiamate le seguenti pronunce: Cass. Sez. 2, 14/04/2015, n. 7466; Cass. Sez. 2, 30/05/2003, n. 8808; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3368).

(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 6 febbraio 2019)

■ **Corte di cassazione – Sentenza 17 gennaio 2019 n. 1188**

Danni da infiltrazioni, paga tutto il condominio se ha bloccato la manutenzione

Impedire la corretta manutenzione della terrazza con "condotte oppostive" esime il detentore dalla responsabilità da custodia di cui all'articolo 2051 codice civile.

Il principio è stato applicato di recente dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 1188/2019 con la quale ha accolto il ricorso di un condòmino condannato, in entrambi i gradi di giudizio, a risarcire i danni cagionati dalle infiltrazioni provenienti dalla propria terrazza a livello all'appartamento sottostante.

Di tali danni, per i giudici di merito, ne rispondono tutti i condomini tenuti alla manutenzione (il proprietario della terrazza a livello in quanto custode in base all'articolo 2051 codice civile e il condominio in forza degli obblighi di conservazione delle parti comuni) secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 codice civile (un terzo della spesa a carico del proprietario, i due terzi a carico dei condomini sottostanti) salvo la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno (Sezioni Unite n. 9449/2016.).

Il proprietario della terrazza presentava ricorso avverso alla pronuncia del Tribunale perché, a suo dire, il Giudice non si era pronunciato sul motivo di appello principale che deduceva l'insussistenza di qualsiasi sua responsabilità ex articolo 2051 codice civile essendosi opposti, gli altri condomini, alle opere di manutenzione del terrazzo da lui intrapresi fino ad ottenere la sospensione del titolo edilizio rilasciato dal Comune.

In base all'articolo 2051 citato, per esimersi dalla responsabilità da custodia, incombe sul custode del bene la prova liberatoria della ricorrenza del caso fortuito, dalla forza maggiore e del fatto del terzo che, nella fattispecie, è consistita nell'opposizione colpevole del condominio alla diligente attività di manutenzione intrapresa dal custode della terrazza.

La Corte di Cassazione ha confermato quanto sostenuto dal ricorrente cioè l'omessa considerazione del Tribunale del motivo di appello riguardante l'insussistenza della propria responsabilità da custodia ex articolo 2051 codice civile in presenza di "condotte oppostive" del condominio e, per tali motivi, ha dichiarato nulla la sentenza ed accolto il ricorso con rinvio.

(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 5 febbraio 2019)

■ **Tribunale di Roma – Sentenza 11 gennaio 2019, n. 752**

Quando e come il giudice può sciogliere un condominio

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 752 dell'11 gennaio 2019, ci dà modo di esaminare la

procedura da seguire per addivenire alla scioglimento di un condominio per ordine del giudice.

Innanzitutto vediamo la disciplina di riferimento. L'articolo 61 delle disposizioni attuative del codice civile, al comma 1, dispone che qualora un edificio o un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo stesso articolo 61, al comma 2, prevede che lo scioglimento può essere disposto:

-dall'assemblea condominiale, con la maggioranza degli intervenuti e almeno della metà del valore dell'edificio;

-dal giudice su istanza di almeno un terzo dei comproprietari della parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Il vicenda. In caso preso in esame ha ad oggetto un Condominio di Roma costituito da due identici edifici (Palazzina A e B) con eguali millesimi di proprietà. Alcuni condomini della Palazzina A citavano in giudizio i restanti condomini della palazzina A e della palazzina B, chiedendo al Tribunale di accertare e dichiarare che ricorrono i presupposti per lo scioglimento del Condominio, "affinché i proprietari e comproprietari dell'edificio A con le loro rispettive unità immobiliari possano a loro volta costituirsi in autonomo e separato Condominio e l'edificio B possa fare altrettanto".

Il Giudice non può sindacare la decisione dei condomini di sciogliere il condominio. In assenza di sostanziali contestazione da parte degli altri condomini intervenuti in giudizio (che aderivano sostanzialmente alla domanda degli attori), il Tribunale deve verificare se almeno 1/3 del numero totale dei condomini di una delle due palazzine fosse aderente alla domanda di scioglimento e, poi, la sussistenza degli altri requisiti richiesti dal codice civile.

Il giudice non deve invece pronunciarsi nel merito. Infatti, «Non compete al giudicante (...) alcuna valutazione sulla opportunità della decisione di divisione, ossia il codice civile non richiede al Tribunale di accertare se la divisione — oltre che essere giuridicamente possibile — renda più o meno semplice ed economica la gestione separata (per i nuovi condomini) e comune (per le parti rimaste comuni) rispetto alla prosecuzione della gestione unitaria che si è avuta sinora, rimettendo tale valutazione alla iniziativa dei condòmini dello stabile ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.c.».

Lo scioglimento va chiesta da almeno un terzo dei condomini. In ordine a questo primo requisito, il tribunale osserva che «il quorum di un terzo, secondo un risalente precedente dalla Corte di cassazione (sentenza n. 397 dell'11.02.1974) è da intendersi riferito al numero dei comproprietari della parte da staccare e non alle quote da ciascuno di essi rappresentate (circostanza del resto resa evidente dal fatto che la norma non fa riferimento al valore millesimale ma ai singoli comproprietari (teste)».

Nel caso di specie, tale quorum risulta soddisfatto. Infatti, la totalità degli appartamenti della Palazzina A è pari a 33 unità oltre 7 negozi mentre la totalità degli appartamenti della palazzina B è pari a 36 unità oltre 8 negozi. Di conseguenza, il quorum necessario per esperire l'azione di scioglimento non deve risultare inferiore a 11 unità, qualora si contino solamente gli appartamenti, e non inferiore a 14 unità, qualora si vogliano computare anche i negozi. In ogni caso, il numero degli aderenti alla domanda soddisfa tale quorum, anche con riferimento al computo su base millesimale.

Divisione in edifici autonomi. Il Tribunale ha ritenuto soddisfatto anche il requisito previsto dal primo comma dell'art. 61, cioè la divisione in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi. Infatti, nel caso di specie «è possibile la creazione di due condomini, con due gestioni ed amministrazioni conseguentemente separate, che continuerebbero ad avere alcuni beni in comune che costituirebbero un c.d. supercondominio. Ciò in quanto la condizione

essenziale affinché si possa procedere allo scioglimento del condominio è rappresentata dal fatto che le unità immobiliari che formano l'edificio o il gruppo di edifici abbiano caratteristiche di autonomia, ossia che ricorra (come nella specie) la divisibilità del gruppo di edifici in parti che abbiano le caratteristiche di edifici strutturalmente autonomi». Per espressa disposizione dell'articolo 62 disposizioni attuative, comma 1, c.c., del resto, la disciplina dello scioglimento si applica anche «se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice».

La decisione del Tribunale. Il giudice ha dunque disposto lo scioglimento del Condominio, disponendo che ai due condomini derivanti dallo scioglimento si applichino le tabelle millesimali predisposte all'uopo dal perito, oltre alla trascrizione della sentenza al competente Conservatore dei Registri immobiliari. Le spese del giudizio (oltre 13.000 euro più accessori) sono state poste a carico pro quota di tutte le parti in causa.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 23 gennaio 2019)

■ Tribunale di Roma - Sezione V civile – Sentenza 14 gennaio 2019, n. 933

Il singolo non può far rimuovere il vano tecnico se necessario per proteggere la caldaia

Il singolo condomino non può chiedere la rimozione del vano/armadio che contiene la caldaia per il riscaldamento del palazzo se questo è necessario per evitare malfunzionamenti dell'impianto e non pregiudica il pari uso dei beni comuni per gli altri condomini. Il vano tecnico, infatti, non va considerato bene comune ed evita il rischio di deterioramento dei dispositivi relativi alla termoregolazione ed elettrici.

Lo ha stabilito il Tribunale di Roma con la sentenza n. 933/2019, depositata il 14 gennaio 2019.

Il fatto. Due condòmini impugnavano la delibera assembleare con la quale l'assemblea aveva disposto la realizzazione di un vano tecnico per salvaguardare la caldaia condominiale posta sul terrazzo dell'edificio. Secondo i ricorrenti, tale delibera era illegittima perché adottata in violazione delle maggioranze stabilite dalla legge e, soprattutto, perché il vano/armadio realizzato per contenere la caldaia impediva loro di accedere alla terrazza condominiale comune. Chiedevano dunque l'annullamento della delibera, la rimozione del vano tecnico ed il ripristino del loro accesso alla soffitta comune, ai sensi dell'art. 1102 del codice civile. Il Condominio si è costituito in giudizio eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda per carenza di interesse ad agire in considerazione dell'intervenuta revoca della delibera impugnata.

Il Tribunale ha preso atto dell'intervenuta sostituzione della delibera condominiale, ma ha deciso comunque la causa nel merito in quanto, secondo gli attori, soltanto l'eliminazione e rimozione dell'armadio che contiene la caldaia avrebbe evitato la compromissione del diritto di usare i beni comuni. Il giudice ha quindi nominato un Consulente tecnico, con il compito di effettuare i rilievi necessari ad accertare se il predetto vano/armadio contenente la caldaia fosse davvero d'ostacolo al passaggio od alla fruizione del terrazzo condominiale.

La norma di riferimento è l'art. 1102 del codice civile. Tale disposizione in tema di uso della cosa comune, al primo comma, dispone: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa".

I due limiti fondamentali all'uso della cosa comune. Il primo è il divieto di alterare la destinazione della cosa. Il secondo, che maggiormente rileva nel caso in esame, è il divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti d'uso. L'uso da rispettare è quello attuale. La nozione di pari uso non va intesa in senso di uso "identico", tanto che è normalmente ammesso che un condomino faccia un uso più intenso della cosa rispetto agli altri: l'importante

è che ciascuno abbia il diritto ad usare potenzialmente della cosa al pari degli altri.

Il vano tecnico è necessario per proteggere la caldaia. Nel caso di specie, il Consulente tecnico nominato dal Tribunale ha verificato che la caldaia installata era necessitava della protezione di un vano tecnico; in caso contrario, infatti, ci sarebbe il pericolo di malfunzionamento dell'impianto, deterioramento dei componenti e decadenza della garanzia in caso di problemi tecnici derivanti da un uso non conforme alle prescrizioni della casa produttrice. Inoltre – sottolinea la consulenza tecnica – all'interno del vano sono contenuti i dispositivi relativi alla termoregolazione ed elettrici. In altri termini, il vano tecnico non va considerato bene comune ed evita il rischio di deterioramento dei dispositivi relativi alla termoregolazione ed elettrici

La decisione del Tribunale di Roma. Facendo proprie le risultanze della consulenza tecnica, il Tribunale ha respinto la domanda dei condòmini, con condanna degli stessi al pagamento delle spese di giudizio (circa 9700 euro, oltre accessori).

Il giudice romano ha infatti escluso che, nel caso di specie, il vano/armadio – per le sue caratteristiche e dimensioni - integri la violazione del pari uso della cosa condominiale da parte degli altri condòmini. Al contrario di quanto sostenuto dagli attori, il manufatto non impedisce loro di fare uso del terrazzo condominiale. Ciò è stato accertato anche mediante il rilievo dell'angolo di apertura del vano, che consente alle parti di continuare ad accedere allo spazio comune senza alcuna particolare limitazione.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 22 gennaio 2019)

■ Corte di Cassazione - Ordinanza 16 gennaio 2019, n. 974

Il regolamento di condominio è vincolante solo per chi acquista dopo la sua formazione

Le clausole regolamentari che limitano il diritto di proprietà dei singoli condòmini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice delle parti comuni non sono vincolanti per coloro che acquistano le singole unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 974 del 16 gennaio 2019.

Il fatto. Alcuni condòmini di un palazzo facente parte di un supercondominio citavano in giudizio due coniugi ritenuti colpevoli dell'apertura di tre lucernai nell'appartamento di proprietà, in violazione del divieto di modifica ed innovazione delle singole unità immobiliari contenuto in una clausola del regolamento del palazzo, nonché in quello del supercondominio. Chiedevano quindi al giudice di accertare l'illegittimità delle modifiche effettuate e condannare i convenuti a rimuovere le opere abusive. I coniugi convenuti negavano di aver modificato l'immobile acquistato e, quindi, di aver violato il regolamento del proprio palazzo. Sostenevano inoltre di non aver mai sottoscritto e/o espressamente accettato il regolamento del supercondominio. In ogni caso, chiamavano in causa la società venditrice dell'appartamento che, a sua volta, negava ogni responsabilità.

Il Tribunale prima, e la Corte d'appello poi, hanno rigettato la domanda degli attori.

I divieti di modifiche non sono retroattivi. Secondo i giudici dell'appello, l'apertura dei lucernari in questione non era stata realizzata dai convenuti ma molti anni prima, quando l'intero edificio era di proprietà della società venditrice che, dopo averlo acquistato dal costruttore, aveva cominciato a vendere gli appartamenti, compreso quello dei due coniugi. Quest'ultimi, sottoscrivendo l'atto di acquisto, si erano impegnati a rispettare una clausola che imponeva l'obbligo di astenersi dal compiere modifiche di ogni genere all'aspetto esterno, alla volumetria, alle facciate del condominio. Ora, secondo la Corte d'appello, tale clausola è da ritenersi efficace solo per le modifiche apportate da due coniugi alle parti comuni successive alla compravendita del loro immobile. Tal divieti non operano invece rispetto alle opere realizzate dal venditore prima della stipula del rogito e della nascita del condominio.

Trascrizione e opponibilità del regolamento. In ogni caso, nel regolamento in questione non è previsto solo un generico divieto di apportare modifiche alle parti esterne, nonché di collocarvi in modo visibile oggetti contrastanti con l'estetica condominiale. Nessun divieto, quindi, sempre secondo i giudici d'appello, per quanto attiene alle opere realizzate. Per quanto riguarda, poi, il regolamento del supercondominio, esso non è opponibile ai coniugi, in quanto non risulta trascritto, né richiamato nel rogito dei due convenuti.

La Corte di Cassazione ha confermato la decisione di merito, condannando i ricorrenti a rimborsare ai due coniugi le spese di lite. Secondo Gli Ermellini - escluso che anche il regolamento del supercondominio invocato dai ricorrenti sia stato richiamato negli atti di acquisto dei coniugi - risulta giuridicamente corretta la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che le relative clausole fossero inopponibili a questi ultimi.

Regolamento vincolante solo per gli acquirenti successivi. La Suprema Corte ricorda infatti che il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, vincola, in virtù del suo carattere convenzionale, tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca, solo se accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari.

D'altra parte, il regolamento di condominio è vincolante solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari; al contrario non è idoneo a restringere i diritti dei condomini anche per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso.

Il principio. Il regolamento di condominio predisposto dall'originario ed unico proprietario dell'edificio è vincolante per gli acquirenti delle singole unità immobiliari (purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto) nella sola ipotesi che il relativo acquisto si collochi in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso, e non nel periodo antecedente a tale predisposizione.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 19 gennaio 2019)

Immobili: fisco

■ **Corte di Cassazione - Ordinanza 17 gennaio 2019, n. 1129**

Il box è "di pertinenza" anche se acquistato con atto successivo rispetto alla casa

È da fatturare con l'aliquota Iva del 10 per cento (e non con l'aliquota ordinaria) la cessione di un box destinato ad autorimessa a una persona che, con atto stipulato in epoca precedente, aveva comprato l'appartamento al cui servizio l'autorimessa predetta è stata poi destinata.

Lo afferma la Cassazione nella ordinanza n. 1129 del 17 gennaio 2019, con la quale viene respinta la pretesa dell'agenzia delle Entrate di applicare l'aliquota Iva ordinaria, in conseguenza del fatto che l'acquisto dell'autorimessa era avvenuto con atto separato rispetto al "bene principale". L'Agenzia aveva altresì rilevato che, al fine dell'applicazione dell'aliquota ridotta, non sarebbe stata sufficiente una dichiarazione, inserita nel rogito d'acquisto dell'autorimessa, attestante che l'autorimessa medesima era destinata a essere pertinenza di un appartamento precedentemente acquistato dal medesimo acquirente. Sotto quest'ultimo profilo, la Cassazione afferma che se si intende affermare la non pertinenzialità, essa va dimostrata e non ci si può limitare a sostenere che non è sufficiente una mera dichiarazione inserita nel rogito.

Quanto, poi, al più generale problema del trattamento tributario delle pertinenze, la Cassazione si rifà ai principi generali della materia che, peraltro, l'Amministrazione ben dovrebbe conoscere per averli declamati almeno nella circolare 12/2007 e nella risoluzione

139/2007: vale a dire che il trattamento tributario cui è soggetta la cessione del "bene principale" si applica anche alle cessione delle sue pertinenze, a prescindere dal fatto che esse siano oggetto di trasferimento contestualmente al bene principale oppure in via separata e successiva.

Per analizzare questo caso, occorre considerare che un bene pertinente (ad esempio, una autorimessa da parte di una impresa costruttrice) può essere ceduto:

a) stand alone ("da solo"), e cioè senza essere ceduto insieme con un'altra unità immobiliare di cui esso costituisca pertinenza;

b) stand alone ("da solo"), come nel caso precedente, ma con la "variante" che l'acquisto venga finalizzato a realizzare un vincolo pertinenziale tra l'autorimessa in questione e un'abitazione già di titolarità della parte acquirente;

c) unitamente all'unità immobiliare di cui costituisca pertinenza;

d) unitamente all'abitazione di cui costituisca pertinenza e a un'altra autorimessa, con richiesta di agevolazione "prima casa" solo per l'abitazione e una di dette autorimesse (nel caso di acquisto di due autorimesse, l'agevolazione "prima casa" viene, invero, concessa per l'acquisto di una autorimessa, mentre per l'altra si deve applicare la tassazione "ordinaria").

Ebbene, nel primo caso, se si tratta di un atto imponibile a Iva, l'autorimessa deve essere considerata come "bene strumentale", con la conseguenza che l'Iva (a meno che non si tratti di un'autorimessa facente parte di un edificio con caratteristiche "Tupini", il che degraderebbe l'aliquota al 10 per cento) (n. 127-undecies, Tabella A, P. III, allegata al Dpr 633/1972) si applica con l'aliquota Iva ordinaria del 22 %, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa (di 200 euro : per il principio di alternatività, ai sensi dell'articolo 40, comma 1, Tur, e dell'articolo 11, Tariffa Parte Prima allegata al Tur) e le imposte ipotecaria e catastale sono da calcolare con l'aliquota complessiva del 4 per cento (Nota all'articolo 1-bis, Tariffa Tuic, per l'imposta ipotecaria; e articolo 10, comma 1, Tuic, per l'imposta catastale)

Se, invece, la cessione rientra nell'alveo dell'esenzione da Iva, l'imposta di registro sarebbe sempre dovuta in misura fissa (di 200 euro) e pure resterebbero dovute in misura proporzionale al 4 % complessivo le imposte ipotecaria e catastale.

Il secondo caso deve essere trattato sul presupposto che occorre attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale. Dunque, qualora ricorrano i presupposti in base ai quali un bene può essere considerato pertinenza di un altro, allora si può, secondo l'Agenzia, «estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati» (circolare 12/2007).

Le condizioni sono: un requisito oggettivo (e cioè che il bene servente deve obiettivamente essere destinato a servizio od ornamento del bene principale) e uno soggettivo (e cioè l'intenzione del proprietario di porre un bene a servizio dell'altro).

Nel caso c), la natura pertinenziale fa assumere all'autorimessa la stessa natura del bene principale: e così, se l'autorimessa è venduta con l'abitazione, l'aliquota Iva (se non si applica l'agevolazione "prima casa") è al 10 per cento (numero 127-undecies, tabella A, parte III, Dpr 633/1972) e le imposte di registro (per il principio di alternatività, ai sensi dell'articolo 40, comma 1, Tur, e dell'articolo 11, tariffa parte prima allegata al Tur), ipotecaria (Nota all'articolo 1, tariffa Tuic) e catastale (articolo 10, comma 2, Tuic) sono dovute tutte nella misura fissa (di 200 euro ciascuna).

Nel quarto caso, per l'appartamento e un'autorimessa (quella indicata dal contribuente come pertinenza "agevolata", indicazione che non dovrebbe essere insindacabile dagli Uffici) si

applica l'aliquota Iva del 4 per cento (numero 21, tabella A, parte II, Dpr 633/1972); l'altra autorimessa sconta l'Iva del 10 per cento (numero 127-undecies, tabella A, parte III, Dpr 633/1972); infine, sono dovuti (per una sola volta) tre importi fissi (di 200 euro ciascuno) per imposte di registro (per il principio di alternatività).

(Angelo Busani, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 18 gennaio 2019)



Immobili: edilizia e normative

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Calabria – Sentenza n. 56/2019

Sono da demolire i lavori di ristrutturazione sulle parti comuni di un immobile in comproprietà se non vi è il consenso di tutti

Il Comune ordina la demolizione delle opere di ristrutturazione eseguite in un appartamento in comproprietà perché manca il consenso di uno dei due titolari. Il TAR Calabria, tuttavia, annulla l'ordinanza perché l'amministrazione non ha identificato in maniera esatta le opere ritenute illegittime, né ha specificato le ragioni per le quali le ha considerate abusive.

I fatti. Il comproprietario (insieme alla sorella) di un appartamento, esegue una serie di opere di ristrutturazione con regolare presentazione della SCIA, che interessano anche alcune parti comuni. Nel dettaglio viene eseguito il riallacciamento degli impianti elettrici, idrici e sanitari, il rifacimento della pavimentazione interna, la demolizione di alcune tramezzature interne volte a ricavare due nuovi vani, la creazione di un nuovo vano porta, la modifica di un vano porta esterno in un vano finestra con l'apertura di un nuovo vano porta. Tuttavia l'amministrazione comunale recapita, al titolare della SCIA, l'ordinanza di demolizione per gli interventi eseguiti perché non risulta allegata, al suddetto titolo abilitativo, l'atto di assenso dell'altro comproprietario dell'immobile (in questo caso la sorella), che possa legittimare la realizzazione dei lavori. Il Comune aveva già fatto richiesta al proprietario di integrare la documentazione allegata alla SCIA [1], con la precisazione che, in caso di ulteriore mancanza, l'attività edilizia sarebbe stata vietata. Passato il termine previsto dei 30 giorni senza alcuna integrazione da parte del proprietario (art. 19, co. 3, L. 241/90), il Comune ha provveduto a vietare la prosecuzione dell'attività sulle parti comuni dell'immobile, rendendo pertanto inefficace la SCIA e dunque abusive le opere realizzate; scatta così l'ordine di demolizione al quale si oppone il proprietario.

Cosa ha stabilito il TAR Calabria (sentenza 56/2019). Il TAR innanzitutto sottolinea che l'ente è tenuto ad accertare, con rigore, l'effettiva titolarità della proprietà dell'immobile o che, comunque, abbia un titolo di disponibilità tale da giustificare la realizzazione dei lavori. Inoltre, laddove è nota la condizione di comproprietà dell'immobile oggetto di intervento, l'amministrazione è tenuta ad accertare che vi sia l'assenso di tutti i comunisti coinvolti.

Dichiarando legittimo il procedimento del Comune che ha reso inefficace la SCIA per il mancato adempimento, da parte del proprietario, di implementazione della documentazione allegata con l'atto di consenso della comproprietà (e la conseguente ingiunzione alla demolizione delle opere eseguite), il TAR ha tuttavia annullato l'ordinanza di demolizione per una serie di motivazioni.

Il Comune non ha identificato con esattezza le opere edilizie oggetto di demolizione, ma ne ha considerate solo alcune dichiarandole non sanabili perché realizzate su parti comuni senza il preventivo consenso dell'altra comproprietaria. Inoltre, in considerazione del fatto che gli interventi hanno visto una prima SCIA datata 2016 e una seconda in sanatoria datata 2017 (così come risulta dalle carte presentate dal ricorrente), e che il Comune ha verificato la parziale difformità delle opere realizzate ai titoli abilitativi rilasciati, non è chiaro a quale dei due titoli risultino difformi e conseguentemente non si comprende quali siano le opere ritenute effettivamente abusive.

In ragione di ciò, non essendovi certezza in merito all'esatta identificazione delle opere ritenute illegittime, alla loro complessiva consistenza ed alle ragioni sulla scorta delle quali sono state

ritenute abusive, il TAR Calabria ha annullato l'ordinanza di demolizione

[1] Così come stabilito dall'art. 19, co. 1, della L. 241/1990 in base al quale il titolare della SCIA ha l'onere di corredarla di tutta la documentazione richiesta dalla legge; solo in questo caso l'attività potrà essere legittimamente avviata, in caso contrario, invece, il Comune può procedere ai controlli entro il termine previsto dalla legge.

(Angelo Pesce, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 gennaio 2019)

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Campania - Sentenza n. 175/2019

L'ascensore è da intendersi un mero volume tecnico esente da permesso di costruzione

È quanto ha stabilito il TAR Campania in una recente sentenza che ha rigettato il provvedimento comunale di diniego all'installazione di un ascensore perché non conforme agli standard dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente e dunque, sempre secondo il Comune, va intesa quale mera costruzione assoggettabile al permesso di costruire.

I fatti. Un condominio presenta la SCIA per l'installazione di un ascensore nel vano scala dell'immobile con la finalità di agevolare il raggiungimento dei piani a tutti gli occupanti. Il Comune respinge la SCIA per due motivi in particolare:

-in base alla Legge 13/1989, che emana disposizioni atte a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, nonché al D.M. attuativo n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), l'ascensore di nuova installazione che risulta, come in questo caso, intervento di adeguamento di edifici preesistenti, deve rispettare le dimensioni minime (laddove non sia possibile prevedere cabine di dimensioni superiori) pari a: cabina 1,20 x 0,80 m, porta sul lato corto e luce netta di 0,75 m., piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,40 x 1,40 m.; nel caso in esame, l'ascensore non rispetta questi standard minimi;

-conseguentemente, non rispettando gli standard minimi prescritti, il vano ascensore è da intendersi una mera costruzione e pertanto vincolata al rilascio del permesso di costruire.

Cosa ha stabilito il TAR. Quanto rilevato dall'amministrazione comunale non è sufficiente per negare l'autorizzazione all'installazione; questo è quanto ha stabilito il TAR Campania nella recente sentenza n. 175/19. Va innanzitutto detto che la Legge 13/1989 prevede all'art. 1 che tutti gli immobili di nuova costruzione, ma anche oggetto di ristrutturazione, devono prevedere obbligatoriamente opere atte a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica (dunque atte a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche); inoltre, al co. 3, lett. d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Detto ciò, l'argomentazione relativa al mancato rispetto degli standard dimensionali minimi rilevata dal Comune (e indicati nel Decreto attuativo al Capo IV – Specifiche e soluzioni tecniche), è facilmente superabile se si considera quanto indicato dallo stesso decreto al Capo III – Cogenza delle prescrizioni, art. 7, punto 7.5 che letteralmente cita: "Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1, co. 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici; le suddette deroghe sono concesse dal Sindaco in sede di provvedimento autorizzativo previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico incaricato dal Comune per l'istruttoria dei progetti". In virtù di questa opportunità e in forza dei principi che sanciscono opportune tutele per i soggetti più deboli al fine di assicurarne sostanziale eguaglianza, il Comune avrebbe dovuto motivare con maggiore forza le eventuali condizioni ostative, ma soprattutto si sarebbe dovuto impegnare per proporre soluzioni alternative al

progetto, cercando di bilanciare l'interesse pubblico con l'interesse privato del condominio a dotarsi di un dispositivo (l'ascensore) volto a mitigare l'impatto delle barriere architettoniche.

Inoltre, così come previsto da recenti indirizzi giurisprudenziali, l'installazione di un ascensore in condominio non richiede il permesso di costruire trattandosi della costruzione di un vano tecnico necessario per apportare un'innovazione allo stabile (atto a favorire l'abbattimento di barriere architettoniche) e non di una costruzione strettamente intesa.

(Angelo Pesce, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 16 gennaio 2019)

Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ **Corte di cassazione – Sezione II civile – Sentenza 23 novembre 2018 n. 30469**

Vendita proprietà: con sentenza definitiva il mancato pagamento "risolve" il contratto

In relazione al rapporto che si costituisce per effetto della sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo a concludere una compravendita, il pagamento del prezzo, cui è subordinato il trasferimento della proprietà, se è vero che assolve alla funzione di condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo, non perde la sua natura di prestazione essenziale destinata ad attuare il sinallagma contrattuale. Pertanto, stabiliscono i giudici della Cassazione con la sentenza 30469/2018, la conseguenza è che l'inadempimento della correlativa obbligazione può essere fatta valere dalla controparte, come ragione di risoluzione del rapporto o ipso iure o ope iudicis, e non già come causa automatica inefficacia del rapporto medesimo ai sensi dell'articolo 1353 del Cc.

Gli effetti del negozio - Con una giurisprudenza pressoché costante in tema di compravendita, la Suprema corte di Cassazione ha stabilito che, dal momento del passaggio in giudicato della sentenza ex articolo 2932 del Cc si producono gli effetti del negozio, comportando il trasferimento della proprietà del bene e correlativamente l'obbligo dell'acquirente di versare il prezzo (o il suo residuo) eventualmente ancora dovuto, obbligo sancito con una pronuncia di accertamento o di condanna o di subordinazione dell'efficacia traslativa al pagamento.

In tal modo si origina un rapporto di natura negoziale e sinallagmatica suscettibile di risoluzione nei casi di inadempimento che, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile sia di non scarsa importanza, il che può verificarsi anche nel caso di ritardo, rispetto al termine eventualmente fissato nella sentenza o altrimenti in relazione alla data del suo passaggio in giudicato, che risulti eccessivo in rapporto al tempo trascorso, all'entità della somma da pagare e a ogni altra circostanza utile ai fini della valutazione dell'interesse dell'altra parte.

(Mario Piselli, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto" 21 gennaio 2019)

■ **Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 14 gennaio 2019 n. 622**

Immobili: nella compravendita prima del preliminare occorre esibire l'abitabilità

In tema di compravendita immobiliare il venditore deve fornire il certificato d'abitabilità dell'immobile da vendere prima del contratto preliminare. In caso contrario la somma corrisposta va restituita.

La vicenda - Nel caso in questione - oggetto dell'ordinanza n. 622/19 - l'acquirente aveva già corrisposto alla venditrice 2500 euro prima della stipula, altri 2500 da versarsi alla firma del preliminare e circa 54mila con la sottoscrizione del definitivo. La parte acquirente ha sollecitato a più riprese il venditore a produrre il certificato di abitabilità dell'immobile, ma il documento non era stato mai esibito.

La vicenda aveva avuto due esiti di segno opposto. Mentre, infatti, il Tribunale di Velletri aveva rigettato la domanda attorea, non ritenendo sussistente un'ipotesi di inadempimento della

promittente venditrice, dal momento che nel contratto non era stabilito alcun obbligo di consegna dei documenti richiesti, a carico della promittente venditrice, entro la data prevista per il definitivo.

I giudici d'appello, invece, hanno rilevato l'inadempimento della parte venditrice in sede di conclusione del preliminare, con la conseguenza che per consentire la stipula del contratto definitivo avrebbe dovuto fornire al promissario acquirente la documentazione attestante la regolarità e in particolare il certificato di abitabilità, il quale era stato richiesto più volte dal promissario acquirente. Questo oltre che per certificare l'adeguatezza dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza occorreva al notaio di poter effettuare il rogito regolarmente. Secondo i giudici di seconde cure dunque tale inadempimento contrattuale, comportava la risoluzione del contratto, e di conseguenza faceva sorgere gli obblighi restitutori delle somme ricevute a vario titolo dall'appellata.

Il verdetto della Corte - La Cassazione ha confermato in pieno la sentenza d'appello evidenziando come nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, al punto che esso è in grado di incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico sociale assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità.

(Giampaolo Piagnerelli, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto” 15 gennaio 2019)

Approfondimenti

LEGGE DI BILANCIO ED IMMOBILI

Immobili e "pacchetto casa", che cosa cambia

Antonio Piccolo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 gennaio 2019, n. 1060, pag. 121-129

Anche per quest'anno la legge di Bilancio contiene non poche novità per il settore immobiliare in generale e per il "pacchetto casa" in particolare. Si va dalla proroga delle detrazioni relative agli interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico all'aumento della deducibilità dell'IMU per gli immobili strumentali, dalla cedolare secca sui negozi locati allo sblocco dei rincari dell'IMU e della TASI, dall'estromissione agevolata alla riproposizione della rivalutazione delle quote e dei terreni.

Come ogni fine d'anno, il Parlamento (Camera dei Deputati e Senato della Repubblica) approva e dona agli italiani migliaia di disposizioni che formano un eterogeneo pacchetto di misure, fiscali e non, che incideranno (e non poco) sulla vita quotidiana di famiglie, pensionati, imprese, professionisti, impiegati e dipendenti pubblici e privati. Si tratta della classica e consueta manovra economica di fine d'anno, cioè della ex "legge Finanziaria", meglio conosciuta da qualche anno come "legge di Bilancio", già "legge di Stabilità".

Anche per quest'anno gli italiani sono stati fortunati, perché, oltre alla legge 145/2018 (legge di bilancio 2019), hanno avuto in dono, a fine anno, anche il D.L. 119/2018 (convertito dalla legge 136/2018), più conosciuto come "decreto sulla pace fiscale e sulla semplificazione fiscale", ma noto anche come "decreto collegato alla legge di Bilancio 2019" (con una nuova rottamazione delle cartelle di pagamento, varie ipotesi di definizione agevolata delle liti tra contribuenti e Agenzia delle entrate e l'avvio dell'obbligo della fattura elettronica dal 1° gennaio 2019).

Come l'anno scorso, la legge di Bilancio 2019, che è composta da 19 articoli, di cui il primo formato da ben 1143 commi (praticamente un "esercito" di disposizioni), è stata approvata sul "filo di lana". Infatti la legge 145 è datata 30 dicembre 2018 ed è stata pubblicata nella G.U. 302 del 31 dicembre 2018 (s.o. 62).

Vediamo, in estrema sintesi e in ordine progressivo, il contenuto delle principali disposizioni che incidono direttamente sul "mattone", evidenziando i relativi commi di riferimento dell'art. 1 della legge 145/2018 in commento.

Incremento delle aliquote IVA

Il comma 2 è intervenuto a modificare, in aumento, le aliquote IVA previste e applicate fino al 31 dicembre 2018 nelle misure "ridotta" (10%) e "ordinaria" (22%).

Tuttavia per meglio comprendere la novità, certamente non piacevole per i cittadini, è necessario fare un passo indietro invocando in principio la disposizione di cui al comma 718 dell'art. 1 della legge 190/2014 (legge di stabilità 2015), la quale si era, fra l'altro, così espressa:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2016 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2017;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2016, di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2017 e di ulteriori 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018.

Il comma 6 dell'art. 1 della legge 208/2015 (legge di stabilità 2016), nel modificare il citato comma 718 della legge di stabilità 2015, aveva stabilito, fra l'altro, che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2017;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2017 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2018.

Il comma 631 dell'art. 1 della legge 232/2016 (legge di bilancio 2017), nel modificare il medesimo comma 718, intervenendo quindi nuovamente sulla c.d. "clausola di salvaguardia" introdotta dalla legge di stabilità 2015, aveva stabilito, fra l'altro, che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,9 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019.

L'art. 9 (Avvio della sterilizzazione delle clausole di salvaguardia concernenti le aliquote dell'IVA e delle accise) del D.L. 50/2017 (convertito dalla legge 96/2017) ha rimodificato il comma 718 stabilendo, fra l'altro, che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2020;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,4 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019; la medesima aliquota è ridotta di 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 rispetto all'anno precedente ed è fissata al 25% a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Ma non è ancora tutto.

L'art. 5 (Sterilizzazione incremento aliquote IVA per l'anno 2018) del D.L. 148/2017 (convertito dalla legge 172/2017), stoppando la decorrenza degli incrementi, aveva stabilito, fra l'altro, che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 1,14 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,86 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2020;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,4 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019; la medesima aliquota è ridotta di 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 rispetto all'anno precedente ed è fissata al 25% a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Il comma 2 dell'art. 1 della legge 205/2017 (legge di bilancio 2018), modificando nuovamente il comma 718 della legge di stabilità 2015, aveva stabilito, fra l'altro, che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019 e di ulteriori 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 2,2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019, di ulteriori 0,7 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 e di ulteriori 0,1 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Infine la novella in commento, sterilizzando le misure previste per l'anno 2018, ha stabilito, fra l'altro, che:

-l'aliquota IVA del 10% è ridotta di 1,5 punti percentuali per l'anno 2019;

-l'aliquota IVA del 22% è ridotta di 2,2 punti percentuali per l'anno 2019, è incrementata di 0,3 punti percentuali per l'anno 2020 ed è incrementata di 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2021.

In conclusione, l'aliquota IVA (ridotta) del 10% per quest'anno rimane invariata, ma a decorrere dal 1° gennaio 2020 dovrebbe passare direttamente al 13%; mentre l'aliquota IVA (ordinaria) del 22% per quest'anno rimane invariata, ma dall'anno 2020 dovrebbe salire direttamente al 25,2% e dall'anno 2021 dovrebbe aumentare direttamente al 26,5%.

Fiscalità delle imprese immobiliari

Nelle more della mancata adozione della revisione della normativa sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari, il comma 7 ha disposto l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 1 (Disposizioni in materia di entrata, nonché disposizioni concernenti le seguenti Missioni: Organi costituzionali, a rilevanza costituzionale e Presidenza del Consiglio dei ministri; Relazioni finanziarie con le autonomie territoriali), comma 36, della legge 244/2007 (legge finanziaria 2008), come modificato dal comma 3 dell'art. 4 (Interessi passivi) del D.Lgs. 147/2015.

L'apposita commissione di studio dovrà, fra l'altro, semplificare e razionalizzare il sistema vigente, tenendo conto sia delle differenziazioni esistenti tra attività di gestione e attività di costruzione, sia della possibilità di prevedere, compatibilmente con le esigenze di gettito, disposizioni agevolative in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa. Fino all'applicazione delle citate modifiche normative, resta ferma la non rilevanza, ai fini dell'art. 96 (Interessi passivi) del D.P.R. 917/1986 (TUIR), degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare. Si considerano società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare le società il cui valore dell'attivo patrimoniale è costituito, per la maggior parte, dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono rappresentati, per almeno i due terzi, da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale di fabbricati.

Deducibilità dell'IMU per immobili strumentali

Il comma 12, nel modificare il comma 1 dell'art. 14 (Ambito di applicazione del decreto legislativo, regolazioni finanziarie e norme transitorie) del D.Lgs. 23/2011, come modificato dai commi 9-ter e 9-quater dell'art. 1 (Esenzione dall'IMU dei terreni montani e parzialmente montani) del D.L. 4/2015 (convertito dalla legge 34/2015), ha elevato la misura di deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali (per natura e per destinazione), ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni (IRPEF e IRES).

La misura, passata dal 20% al 40%, si applica anche all'IMI (comuni della provincia di Bolzano) e all'IMIS (comuni della provincia di Trento).

L'IMU, l'IMI e l'IMIS restano indeducibili ai fini dell'IRAP.

Cedolare secca sui negozi locati

Il comma 59 ha esteso il regime della cedolare secca, di cui all'art. 3 (Cedolare secca sugli affitti) del D.Lgs. 23/2011, alle persone fisiche proprietarie di negozi e botteghe locati.

Più precisamente la novella ha stabilito che il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi a oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati (escluse le pertinenze) e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'IRPEF, essere assoggettato al regime della cedolare secca con applicazione dell'aliquota pari al 21%.

Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora, alla data del 15 ottobre 2018, risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Estromissione agevolata di immobili strumentali

Il comma 66 ha riaperto la possibilità di estromettere dal patrimonio dell'imprenditore individuale, in forma agevolata e secondo le medesime regole stabilite dal comma 121 dell'art. 1 della legge di Stabilità 2016, i beni immobili strumentali di cui al comma 2 dell'art. 43 (Immobili non produttivi di reddito fondiario) del TUIR.

L'estromissione agevolata si applica per gli immobili strumentali posseduti al 31 ottobre 2018, purché posta in essere nel periodo dal 1° gennaio 2019 al 31 maggio 2019.

L'agevolazione consiste nell'applicare un'imposta sostitutiva di IRPEF e di IRAP sulle plusvalenze (differenza tra valore normale dei beni e relativo valore fiscalmente riconosciuto) pari all'8%.

L'imposta sostitutiva va corrisposta in due rate, entro lunedì 2 dicembre 2019 (essendo sabato il 30 novembre) ed entro martedì 16 giugno 2020.

Per i soggetti che si avvalgono della novella in commento, gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2019.

Bonus su case e giardini

I commi 67 e 68 hanno prorogato di 12 mesi, fino al 31 dicembre 2019, tutti i bonus previsti sulle case e sui giardini, scaduti il 31 dicembre 2018, vale a dire la detrazione classica sui lavori di ristrutturazione edilizia (50% fino a una spesa di € 96.000), l'eco-bonus (con percentuali di detrazioni e spese variabili in base ai lavori), il bonus sull'acquisto di beni mobili e di grandi elettrodomestici (50% fino a una spesa di € 10.000) e il bonus giardini (36% fino a una spesa di € 5.000).

In particolare, il comma 67 ha modificato gli artt. 14 (Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica) e 16 (Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili) del D.L. 63/2013 (convertito dalla legge 90/2013), mentre il comma 68 ha modificato il comma 12 dell'art. 1 della legge di bilancio 2018.

In buona sostanza, come si ricorderà, si tratta di agevolazioni fiscali (detrazioni) le cui percentuali vanno dal 36% per i giardini fino all'85% sulle misure antisismiche e che, nello specifico, riguardano il recupero del patrimonio edilizio, l'acquisto di beni mobili e di elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ ovvero A per i forni, la realizzazione e la manutenzione straordinaria di giardini (aree scoperte private e giardini pensili) e gli interventi di risparmio energetico qualificato.

Infine è appena il caso di rimarcare che occorre inviare all'ENEA la comunicazione dei lavori di risparmio energetico agevolati con la detrazione sul recupero edilizio. Per gli interventi ultimati dal 1° gennaio al 21 novembre 2018, l'invio va fatto entro il 19 febbraio 2019; per quelli ultimati a decorrere dal 22 novembre 2018, entro 90 giorni.

Bonus per lavori su immobili pubblici

I commi da 156 a 161 hanno introdotto un nuovo credito di imposta (tax credit) per le erogazioni liberali in denaro effettuate da persone fisiche, soggetti IRES ed enti non

commerciali, destinate al finanziamento degli interventi sugli edifici e terreni pubblici sulla base di progetti presentati dagli enti proprietari.

In particolare, i lavori devono essere finalizzati per:

- bonificare l'ambiente, compresa la rimozione dell'amianto dagli edifici;
- prevenire e risanare il dissesto idrogeologico;
- realizzare o ristrutturare parchi e aree verdi attrezzate;
- recuperare le aree dismesse di proprietà pubblica.

L'agevolazione è riconosciuta anche nell'ipotesi in cui le erogazioni liberali siano destinate ai concessionari o agli affidatari dei beni oggetto degli interventi.

Il bonus spetta per le erogazioni effettuate nei periodi di imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2018. Esso compete nella misura del 65% delle erogazioni effettuate ed è riconosciuto:

- alle persone fisiche nel limite del 20% del reddito imponibile;
- agli enti non commerciali nel limite del 20% del reddito imponibile;
- ai soggetti titolari di reddito di impresa nel limite del 10 per mille dei ricavi annui.

Il beneficio è ripartito in tre quote annuali di pari importo e, per i titolari di reddito di impresa, è utilizzabile in compensazione tramite il mod. F24. Per i soggetti titolari di redditi di imprese, il credito di imposta non rileva ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP.

Un apposito decreto definirà le disposizioni necessarie per la concreta attuazione del bonus in commento.

Terreni gratis per il terzo figlio

Il comma 654 ha introdotto una particolare agevolazione, al fine di favorire la crescita demografica (come nel passato, quando venivano elargiti sussidi per le famiglie "numerosi"). Essa consiste nel concedere gratuitamente una quota pari al 50% dei terreni, per un periodo non inferiore a 20 anni, ai nuclei familiari con tre o più figli, almeno uno dei quali nato nel triennio 2019-2021, ovvero a società costituite da giovani imprenditori agricoli che riservano ai predetti nuclei familiari una quota societaria almeno pari al 30%.

Si tratta espressamente e specificatamente di "terreni demaniali agricoli e a vocazione agricola" (art. 66, comma 1, del D.L. 1/2012, convertito dalla legge 27/2012) e di "terre abbandonate o incolte" di proprietà comunale (art. 3, comma 3, del D.L. 91/2017, convertito dalla legge 123/2017).

Per lo sviluppo aziendale, tali soggetti potranno accedere prioritariamente ai mutui agevolati per gli investimenti di cui al capo III (Misure in favore dello sviluppo dell'imprenditorialità in agricoltura e del ricambio generazionale) del titolo I del D.Lgs. 185/2000, come modificato dall'art. 7-bis (Interventi a sostegno delle imprese agricole condotte da giovani), comma 1, lett. a), del D.L. 91/2014 (convertito dalla legge 116/2014).

Secondo il successivo comma 655, ai nuclei familiari è concesso, a espressa richiesta, un mutuo ventennale di importo fino a € 200.000, a un tasso di interesse pari a zero, per l'acquisto della "prima casa" in prossimità del terreno assegnato.

Un apposito decreto interministeriale definirà i criteri e le modalità di attuazione di tali previsioni.

Familiari coadiuvanti agricoli

Il comma 705, ampliando l'aspetto soggettivo degli operatori agricoli ai fini agevolativi, ha stabilito che i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto (Cd), appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali Cd (gestione INPS), ben possono beneficiare della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente.

La "disciplina fiscale" è sia quella erariale (IRPEF, imposta di registro), sia quella locale (IMU, TASI).

Fondo per contenziosi per tributi locali

Il comma 764, intervenendo esclusivamente a favore degli enti locali, ha previsto l'istituzione di un fondo, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, con una dotazione iniziale pari a € 20 milioni per ciascuno degli anni 2019, 2020 e 2021 e a € 7 milioni annui per ciascuno degli anni 2022 e 2023, al fine di fare fronte agli oneri derivanti da contenziosi relativi all'attribuzione di pregressi contributi erariali conseguenti alla soppressione o alla rimodulazione di imposte locali come, per esempio, l'ICI.

Credito di imposta per edicole

Il comma 806, intervenendo a favore di alcuni esercenti attività commerciali, ha stabilito che, per gli anni 2019 e 2020, a coloro che operano esclusivamente nel settore della vendita al dettaglio di giornali, riviste e periodici, è riconosciuto, nel limite di spesa di € 13 milioni per l'anno 2019 e di € 17 milioni per l'anno 2020, un credito di imposta parametrato agli importi pagati a titolo di IMU, TASI, COSAP e TARI con riferimento ai locali dove si svolge la medesima attività di vendita di giornali, riviste e periodici al dettaglio, nonché ad altre eventuali spese di locazione o ad altre spese individuate con il relativo decreto di attuazione, anche in relazione all'assenza di punti vendita della stampa nel territorio comunale.

Il credito di imposta in questione è stabilito nella misura massima di € 2.000.

L'agevolazione si estende agli esercenti attività commerciali non esclusivi, come individuati dall'art. 2 (Definizione del sistema di vendita della stampa quotidiana e periodica), comma 3, del D.Lgs. 170/2001, come modificato dal comma 1 dell'art. 64-bis (Misure per l'innovazione del sistema di vendita della stampa quotidiana e periodica) del D.L. 50/2017 (convertito dalla legge 96/2017), a condizione che l'attività rappresenti l'unico punto vendita al dettaglio di giornali, riviste e periodici nel comune di riferimento.

Secondo il successivo comma 807, tali esercenti possono accedere al credito di imposta, che è utilizzabile esclusivamente in compensazione attraverso il consueto mod. F24, nel rispetto della regola europea de minimis.

Un apposito decreto stabilirà le disposizioni applicative anche con riferimento al monitoraggio e al rispetto dei limiti di spesa ivi previsti (comma 808).

Imposta comunale sulla pubblicità

Il comma 917 ha stabilito che, in deroga alle norme vigenti e alle disposizioni regolamentari deliberate da ciascun comune a norma dell'art. 52 (Potestà regolamentare generale delle province e dei comuni) del D.Lgs. 446/1997, i rimborsi delle somme acquisite dai comuni a titolo di maggiorazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, per gli anni dal 2013 al 2018, possono essere effettuati in forma rateale entro 5 anni dalla data in cui la richiesta del contribuente è divenuta definitiva (cfr. Corte Cost., sent. n. 15 del 30 gennaio 2018).

Il successivo comma 919 ha disposto invece che, a decorrere dal 1° gennaio 2019, le tariffe e i diritti di cui al capo I (Imposta comunale sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni) del D.Lgs. 507/1993 possono essere aumentati dagli enti locali fino al 50% per le superfici superiori al metro quadrato e le frazioni di esso si arrotondano a mezzo metro quadrato.

Rivalutazione beni di impresa

I commi da 940 a 948 ripropongono la disciplina della rivalutazione dei beni di impresa e delle partecipazioni.

In particolare, i soggetti IRES di cui all'art. 73 (Soggetti passivi), comma 1, lett. a) e b), del TUIR, vale a dire le società e gli enti (pubblici e privati) commerciali, che, nella redazione del bilancio, non adottano i principi contabili internazionali, possono, anche in deroga all'art. 2426 (Criteri di valutazione) cod. civ. e a ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni di impresa (materiali e immateriali) e le partecipazioni (in società controllate e collegate), a esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa (c.d. "beni merce"), risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2017.

La rivalutazione va eseguita nel bilancio (o rendiconto) per il quale il termine di approvazione scade successivamente al 1° gennaio 2019, ovvero il bilancio (o rendiconto) 2018, deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP nella misura del 10%, da versare, salvo compensazione, in un'unica rata entro il termine di versamento del saldo IRES dovuto per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita.

Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili. Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze, si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Limitatamente ai beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio si considerano riconosciuti con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° dicembre 2020.

Esenzione tributi locali per eventi sismici

Il comma 985, intervenendo a favore dei cittadini dell'Emilia-Romagna colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012, ha stabilito che, per i comuni individuati dall'art. 2-bis (Modifiche al D.L. 189 del 17 ottobre 2016 e ulteriori misure a favore delle popolazioni dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016), comma 43, del D.L. 148/2017 (convertito dalla legge 172/2017), l'esenzione IMU prevista per i fabbricati distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero (art. 8, comma 3, del D.L. 74/2012, convertito dalla legge 122/2012) è prorogata fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31 dicembre 2019. I comuni non hanno motivo di lamentarsi perché vengono rimborsati dallo Stato (cfr. Min. interno, decreti del 21 dicembre 2018), quindi da tutti i cittadini.

Secondo il successivo comma 986, per l'anno 2019, ai fini dell'accertamento dell'indicatore della situazione patrimoniale, nel calcolo del patrimonio immobiliare, sono esclusi tutti gli immobili e i fabbricati di proprietà distrutti o non agibili in seguito a calamità naturali. Infine, il comma 997 ha stabilito che sia l'imposta per le insegne di esercizio di attività commerciali e di produzione di beni o servizi, sia la TOSAP non sono dovute per le attività con sede legale od operativa nei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016.

Rivalutazione di terreni e partecipazioni

I commi 1053 e 1054, con la consolidata tecnica legislativa, consistente nella sostituzione delle date di riferimento indicate nel comma 2 dell'art. 2 (Riapertura di termini in materia di

rivalutazione di beni di impresa e di rideterminazione di valori di acquisto) del D.L. 282/2002 (convertito dalla legge 27/2003), ha riaperto (ancora una volta) i termini per la rideterminazione dei valori di acquisto sia delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati, sia dei terreni edificabili o con destinazione agricola, ai fini della determinazione dei "redditi diversi" (art. 67 del TUIR) nella forma delle plusvalenze realizzate dalle persone fisiche private, dalle società semplici e dagli enti non commerciali. In buona sostanza, la nuova opportunità fiscale ha stabilito che i beni devono essere posseduti alla data del 1° gennaio 2019 e che il pagamento (in un'unica soluzione o al massimo in tre rate di uguale importo) e la redazione della perizia giurata devono essere fatti entro il 1° luglio 2019 (essendo domenica il 30 giugno).

Le aliquote delle imposte sostitutive di cui al comma 2 dell'art. 5 (Rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati) della legge 448/2001 (legge Finanziaria 2002) sono dell'11% per le partecipazioni qualificate e del 10% per le partecipazioni non qualificate, mentre quella prevista dal comma 2 del successivo art. 7 (Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola) è aumentata al 10%.

Date di riferimento a confronto

<i>Partecipazioni e terreni</i>	<i>Vecchia rivalutazione (legge 205/2017)</i>	<i>Nuova rivalutazione (legge 145/2018)</i>
Possesso	1.1.2018	1.1.2019
Redazione e giuramento della perizia	2.7.2018	1.7.2019
Termine di versamento	2.7.2018	1.7.2019
Pagamento in un'unica soluzione	2.7.2018	1.7.2019
Pagamento dilazionato (numero massimo di rate):		
- prima rata;	2.7.2018	1.7.2019
- seconda rata;	1.7.2019	30.6.2020
- terza rata	30.6.2020	30.6.2021

Imposta di registro

Il comma 1084 è intervenuto a stabilire l'interpretazione autentica della disposizione di cui alla lett. a) del comma 87 dell'art. 1 della legge di Bilancio 2018 e quindi a riconoscere la retroattività degli effetti della novella, stoppando definitivamente il consolidato orientamento della Corte di cassazione sulla validità degli effetti innovativi (Sez. VI civ., per tutte, ord. n. 8619 del 9 aprile 2018).

Come si ricorderà, tale comma 87, nel modificare la disciplina dell'imposta di registro, approvata con D.P.R. 131/1986 (TUR), ha stabilito che, ai fini della tassazione, per l'atto presentato alla registrazione non vanno considerati gli elementi interpretativi esterni all'atto stesso o contenuti in altri negozi giuridici a esso collegati. Con effetto retroattivo dunque gli uffici non possono più riqualificare in atti di cessione d'azienda le operazioni di conferimento d'azienda "seguite" dalla cessione delle quote, né possono riqualificare in cessioni di aree fabbricabili le vendite di fabbricati da demolire.

Agevolazione IMU per il coniuge del comodatario

Il comma 1092, nel modificare la disciplina dell'IMU, ha esteso l'agevolazione prevista per l'abitazione concessa in comodato al coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo e di presenza di figli minori conviventi.

In particolare, la novella, integrando la lett. 0a) del comma 3 dell'art. 13 (Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria) del D.L. 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011) e sue modificazioni, ha stabilito che la riduzione alla metà della base imponibile IMU prevista per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali

A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, si applica anche al coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo e di presenza di figli minori.

Si ricorda che il beneficio opera a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile nel territorio dello Stato e abbia la residenza anagrafica e la dimora abituale nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Coefficienti TARI

Il comma 1093, nel modificare il terzo periodo del comma 652 della legge 147/2013 (legge di stabilità 2014), ha esteso, in attesa della revisione complessiva prevista dal D.P.R. 158/1999, per l'anno 2019 la possibilità per i comuni di adottare i coefficienti di cui alle tabelle 2, 3a, 3b, 4a e 4b dell'allegato 1 dello stesso decreto, in misura inferiore ai minimi o superiori ai massimi ivi indicati del 50%.

La facoltà, stabilita già da alcuni anni, sarebbe finalizzata a semplificare l'individuazione dei coefficienti di graduazione delle tariffe TARI.

Maggiorazione TASI

Il comma 1133, nel modificare, con la lett. b), il comma 28 della legge di Stabilità 2016, ha attribuito ai comuni la potestà di confermare, anche per l'anno 2019, la stessa maggiorazione della TASI già prevista per le precedenti annualità (2016-2018) con deliberazione del consiglio comunale.

Al riguardo è opportuno rimarcare che la mancata conferma del blocco alla revisione delle aliquote IMU e TASI potrà dare luogo a un aumento del prelievo sul "mattone", oppure (cosa rara) a un'elargizione di agevolazioni.

Si ricorda che il comma 37 della legge di bilancio 2018, nel modificare i commi 26 e 28 della legge di stabilità 2016, aveva, fra l'altro, prorogato fino al 31 dicembre 2018 il blocco degli aumenti delle aliquote dei tributi regionali e locali, con esclusione dei comuni istituiti a seguito di fusione.

L'inasprimento della pressione fiscale sugli immobili in generale e sulle seconde case, negozi e alberghi in particolare è dunque "dietro l'angolo".

Fallimenti immobiliari: quali garanzie per chi acquista "su carta"?

Vittorio Buonaguidi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 febbraio 2019, n. 1061, pag. 251-253

Il Governo ha approvato in via definitiva, in data 10 gennaio 2019, il testo del decreto legislativo che - in attuazione della legge delega 155 del 19 ottobre 2017 - introduce il nuovo Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza. Il nuovo progetto di riforma della legge fallimentare, intervenuto con la legge delega del 2017, aveva individuato dei rimedi per garantire maggiore tutela nei confronti di chi acquista "su carta" un immobile da costruire e successivamente debba affrontare il fallimento o lo stato d'insolvenza dell'impresa costruttrice.

Il legislatore ha conferito la delega al Governo al fine di promuovere una riforma delle discipline in materia di crisi di impresa e di stato d'insolvenza. In particolare, l'art. 12 risponde all'esigenza di offrire idonee garanzie all'acquirente che, dopo aver versato delle quote per l'acquisto "su carta", vede l'impresa costruttrice cadere in una situazione di crisi, come, ad esempio, il fallimento o lo stato di insolvenza. Per far fronte a queste ipotesi patologiche dell'impresa, sono previste garanzie tipiche a favore degli acquirenti. Infatti, se, da un lato, l'acquisto comporta una serie di vantaggi, dall'altro, è necessario considerare i rischi economici che possono conseguire, come la perdita delle somme versate in anticipo dall'acquirente, nel caso in cui sussista il pericolo di fallimento dell'impresa di costruzione. La principale novità legislativa riguarda la solennità della forma del preliminare di compravendita, e di qualunque atto avente le medesime finalità di trasferimento dell'immobile in costruzione, per consentire al Notaio di verificare la sussistenza delle garanzie poste a tutela dell'acquirente.

Forma solenne del preliminare di compravendita e controllo di legalità del Notaio

In primo luogo, è necessario che il preliminare concluso per l'acquisto dell'immobile da costruire sia redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, al fine di agevolare il controllo di legalità da parte del Notaio sull'adempimento dell'obbligo di stipulazione della fideiussione di cui agli artt. 2 e 3 del D.Lgs. 122 del 20 giugno 2005, nonché dell'obbligo di rilascio della polizza assicurativa indennitaria di cui all'art. 4 del medesimo decreto. Pertanto, non è sufficiente rispettare la sola forma solenne dell'atto di trasferimento, ma si richiede anche il controllo del Notaio circa l'osservanza degli obblighi cui è tenuto il costruttore come garanzie per tutelare il promissario acquirente.

Garanzia fideiussoria delle somme versate o da versare per il futuro trasferimento dell'immobile in costruzione

La riforma fallimentare impone al costruttore di fornire all'acquirente una fideiussione, pari all'importo corrispondente alle somme versate e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso o deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà, così come indicato dall'art. 2 del D.Lgs. 22/2005. Così, l'impresa costruttrice si renderà garante per l'eventuale perdita delle somme da versare e già versate in anticipo dall'acquirente, nell'ipotesi in cui l'impresa versi in una situazione di crisi.

Polizza assicurativa a copertura dei danni materiali per eventuali rovine o gravi difetti di costruzione

Un altro tipo di garanzia prevista dalla riforma fallimentare obbliga il costruttore a stipulare, a beneficio dell'acquirente (a conclusione dei lavori), una polizza assicurativa indennitaria, di durata decennale, a copertura dei danni materiali derivanti da eventuali rovine dell'immobile o da gravi difetti di costruzione. Inoltre, si rileva l'importanza di stipulare la polizza assicurativa

poiché la legge prevede la nullità relativa del contratto per inadempimento dell'obbligo assicurativo di cui all'art. 4 del citato D.Lgs. 122/2005.

Conclusioni

La ratio della normativa è chiaramente fondata sull'esigenza di rafforzare la tutela dell'acquirente che, in caso di fallimento del costruttore, potrà azionare la garanzia fideiussoria e recuperare integralmente le somme versate. È opportuno evidenziare che l'obbligo per il costruttore di fornire una garanzia al promissario acquirente al momento della stipula del contratto preliminare non costituisce una vera e propria novità nel nostro ordinamento. La stessa norma, infatti, è contenuta nel D.Lgs. 122/2005, che sanziona con la nullità relativa del contratto l'inadempimento del detto obbligo. Tuttavia, nonostante sia previsto espressamente, è raro che il costruttore fornisca le suddette garanzie, con conseguenti gravi pregiudizi in danno dell'acquirente. L'obiettivo di attribuire al Notaio il ruolo di garante della legalità è considerato un buon risultato al fine di assicurare una maggior tutela per gli acquirenti di immobili da costruire.

Di seguito riportiamo il testo degli articoli che riguardano direttamente la garanzia per gli acquirenti degli immobili da costruire.

SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO RECANTE CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA E DELL'INSOLVENZA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 155 DEL 19.10.2017 (Omissis)

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 389 - Entrata in vigore

1. *Il presente decreto entra in vigore decorsi diciotto mesi dalla data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, salvo quanto previsto al comma 2.*

2. *Gli artt. 27, comma 1, 350, 356, 357, 359, 363, 364, 366, 375, 377, 378, 379, 385, 386, 387 e 388 entrano in vigore il trentesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del presente decreto.*

3. *Le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del D.Lgs. 122 del 20.6.2005, come modificati dagli artt. 385 e 386 del presente Codice, si applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti di cui agli artt. 3, comma 7-bis, e 4, comma 1-bis, del predetto decreto legislativo e il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa è determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalle richiamate disposizioni.*

Art. 390 - Disciplina transitoria

1. *I ricorsi per dichiarazione di fallimento e le proposte di concordato fallimentare, i ricorsi per l'omologazione degli accordi di ristrutturazione, per l'apertura del concordato preventivo, per l'accertamento dello stato di insolvenza delle imprese soggette a liquidazione coatta amministrativa e le domande di accesso alle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento depositati prima dell'entrata in vigore del presente decreto sono definiti secondo le disposizioni del R.D. 267 del 16.3.1942, nonché della legge 3 del 27.1.2012.*

2. *Le procedure di fallimento e le altre procedure di cui al comma 1, pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto, nonché le procedure aperte a seguito della definizione dei ricorsi e delle domande di cui al medesimo comma sono definite secondo le disposizioni del R.D. 267 del 16.3.1942, nonché della legge 3 del 27.1.2012.*

3. *Quando, in relazione alle procedure di cui ai commi 1 e 2, sono commessi i fatti puniti dalle disposizioni penali del titolo sesto del R.D. 267 del 16.3.1942, nonché della sezione terza del capo II della legge 3 del 27.1.2012, ai medesimi fatti si applicano le predette disposizioni.*

Art. 391 - Disposizioni finanziarie e finali

1. *Per l'attuazione delle disposizioni di cui al presente decreto legislativo si provvede nel limite delle risorse finanziarie, umane e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.*

2. *L'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27 avviene nei limiti della dotazione organica del personale amministrativo e di magistratura.*

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ AGEVOLAZIONI PER LA CASA COSTRUITA IN CLASSE A2

D. *Sto vendendo la mia prima casa (classe energetica G) per acquistarne una da un'impresa edile che costruirà con nuovi criteri di risparmio energetico (classe energetica A2). Potrò fruire delle detrazioni fiscali previste anche per il 2019 (fotovoltaico, cappotto, installazione caldaia ibrida, eccetera)?*

R. Il lettore potrà beneficiare delle detrazioni in questione. La legge di Bilancio 2019 (legge 145/2018) ha prorogato fino al 31 dicembre 2019 la detrazione del 65% con riferimento a determinati interventi al fine del miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili. Si tratta di: interventi di riqualificazione globale, dei lavori sull'involucro, dell'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e dell'installazione di sistemi di domotica.

La legge ha prorogato per tutto il 2019 la detrazione al 50% in merito alle spese relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari (quelle di cui all'allegato M al Dlgs 311/2006) e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e a biomassa (fino a un valore massimo della detrazione di 30mila euro).

(Stefano Setti, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 febbraio 2019)

■ COMUNICAZIONE ALL'ENEA PER IL NUOVO CONDIZIONATORE

D. *Recentemente ho fatto installare nel mio appartamento un condizionatore a pompa di calore (un'unità esterna + un'unità interna) senza eseguire opere edili. Bonifico eseguito come da normativa per le ristrutturazioni agevolate al 50%. Devo provvedere alla comunicazione ad Enea?*

R. La risposta è affermativa. Anche per l'installazione di condizionatori con pompa di calore effettuata a partire da 1° gennaio 2018 è necessario inviare la prescritta comunicazione all'Enea. In particolare nella guida rapida edita dall'Enea, consultabile sul sito dell'ente, viene ribadito che la comunicazione è necessaria anche per le pompe di calore per la climatizzazione di ambienti come nel caso di specie, sempre che per tale spesa sia stata richiesta la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, di Bilancio per il 2019; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

Il sito ristrutturazioni2018.enea.it è destinato alla trasmissione dei dati inerenti gli interventi di ristrutturazione che incidono sul risparmio energetico e nella mini guida pubblicata è prevista espressamente la comunicazione anche per tale intervento. L'Enea ribadisce che la comunicazione deve essere inviata entro il termine di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. All'Enea andranno, pertanto, inoltrati: i dati del beneficiario dell'agevolazione, i dati dell'immobile, inclusi quelli catastali, i dati dell'intervento tramite la

compilazione di una scheda descrittiva costituita da un unico modello che contiene tutti i tipi di interventi previsti, che sarà compilata dall'utente solo nelle parti di interesse.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 4 febbraio 2019)

Condominio

■ INSTALLAZIONE LIBERA DI PANNELLI ANTIVENTO SUL TERRAZZO

D. *Abito al quinto e ultimo piano di un condominio e ho un terrazzo coperto. A causa del forte vento continuo vorrei installare dei paravento - in vetro, legno o alluminio - almeno su un lato del terrazzo che non dà sulla strada ma internamente. Occorre chiedere qualche tipo di autorizzazione al condominio o al comune o posso farlo liberamente?*

R. In termini generali, salvo il rispetto del decoro architettonico, della stabilità e della sicurezza dell'edificio, il condomino può installare un pannello paravento sul terrazzo di sua proprietà esclusiva, secondo quanto previsto dagli articoli 1102, 1120, ultimo comma, e 1122 del Codice civile. L'articolo 1102 dispone che «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa».

L'articolo 1122, comma 1, del Codice civile stabilisce, a sua volta, che «nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti destinate normalmente all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea». Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle normative di settore e del Testo Unico sui beni culturali e di interesse storico artistico, la posa di pannelli frangivento, (facilmente rimuovibili), potrebbe rientrare tra l'attività edilizia libera, di cui all'articolo 6 del Dpr 380/2001, che non richiede titoli abilitativi.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 4 febbraio 2019)

■ I DOCUMENTI CONSULTABILI DI DIRITTO DAL CONDOMINIO

D. *Vorrei sapere se l'amministratore di condominio è obbligato a consegnare, a richiesta del proprietario di un appartamento nel condominio: il contratto di locazione dell'appartamento condominiale ex custode a un privato; l'estratto conto annuale del conto corrente bancario del condominio.*

R. I condòmini e i titolari di diritti reali di godimento hanno diritto di «prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per 10 anni dalla data della relativa registrazione» (articolo 1130-bis, comma 1, del Codice civile). In merito alla visione del conto corrente bancario occorre, poi, tenere conto che l'articolo 1129, comma 7, del Codice civile dispone che «ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarne copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica».

Secondo un orientamento giurisprudenziale anteriore alla Riforma del condominio – salvo qualche isolata pronuncia di segno opposto – in base alla normativa sul mandato, i condòmini hanno diritto di prendere visione di tutti i documenti condominiali tra cui: il contratto di locazione a privato dell'appartamento condominiale (ex alloggio del custode) e l'estratto conto del conto corrente bancario.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 4 febbraio 2019)

Edilizia

■ DICHIARAZIONE NECESSARIO PER I LAVORI IN EDILIZIA LIBERA

D. *Sto rifacendo totalmente il bagno nell'appartamento di mia proprietà. Nel mio caso, non bisogna presentare nessuna comunicazione al Comune, ma pare io debba redigere una sostitutiva di notorietà. Esiste uno standard? Deve essere presentata in Comune o è un'autocertificazione? I lavori sono iniziati nel 2019, ma ho già pagato fatture di acconto nel 2018 sia per i materiali sia per i mobili. Posso portare queste spese in detrazione nella dichiarazione 2019 (relativa ai redditi 2018)?*

R. Ai fini della detrazione del 50% anche per il rifacimento del bagno occorre la regolarità urbanistica dell'intervento. A tal fine va verificato se per tale intervento il regolamento edilizio comunale prevede una comunicazione d'inizio lavori o una segnalazione certificata d'inizio attività oppure non richiede alcuna comunicazione.

Nell'ipotesi in cui il Comune, per tale intervento, non richieda nessuna abilitazione, come nel caso di specie, il contribuente deve comunque predisporre e conservare (senza inviarla all'agenzia delle Entrate ma esibendola a richiesta dell'amministrazione) la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ex articolo 47 del Dpr 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, secondo la normativa edilizia vigente. Si tratta di una semplice dichiarazione che riporta letteralmente quanto sopra indicato, ovviamente inserendo la tipologia di intervento (rifacimento del bagno) e il Comune in cui si trova il fabbricato oggetto dell'intervento.

In sostanza la dichiarazione deve contenere i dati identificativi del soggetto che rilascia la dichiarazione e sostiene le spese, la tipologia dell'intervento e la data di esecuzione, i dati identificativi del fabbricato (indirizzo, comune e dati catastali) e la dicitura «gli interventi rientrano tra quelli agevolabili ai sensi dell'articolo 16 bis del Dpr 917/1986 anche se, in base al regolamento edilizio comunale e alla normativa edilizia vigente, gli stessi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente».

Nell'ipotesi in cui i lavori siano iniziati nel 2019, i materiali possono essere stati comprati anche prima (nel 2018, nel caso di specie) e per queste spese la detrazione opera già in sede di dichiarazione dei redditi 2019 (per il 2018).

Viceversa l'acquisto dei mobili è agevolato solo se gli stessi sono acquistati dopo l'inizio dei lavori (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, di Bilancio per il 2019; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it, circolare 7/E/2018). Pertanto, il bonus mobili per le spese sostenute nel 2018 nel caso di specie non trova applicazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 febbraio 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ IL CONTRATTO TRANSITORIO PER CITTADINI EXTRACOMUNITARI

D. *Nel caso della locazione di un appartamento a sei extracomunitari, con regolare permesso di soggiorno, di cui due conduttori e quattro generici conviventi, contratto è unico per l'intero appartamento con durata di quattro mesi, trascorsi i quali gli alloggiati ritornano al paese di origine per ragioni di lavoro. I due conduttori individuano i quattro conviventi che entrano in appartamento in tempi diversi e successivi alla decorrenza del contratto.*

Premesso che il locatore non vuole in nessun caso figurare quale affittacamere, per evitare gli adempimenti amministrativi connessi, vorrei sapere: l'espressa indicazione in contratto

dell'esigenza degli alloggiati di tornare al loro paese dopo quattro mesi per ragioni di lavoro inquadra il contratto come transitorio ex articolo 5, comma 1, della legge 431/98? Quali sono le comunicazioni da effettuare all'autorità di Polizia? Può eseguirle tutte il locatore anche per i singoli conviventi in base alle tempistiche di loro effettivo ingresso nell'appartamento? Quali sono le sanzioni per irregolarità nelle comunicazioni?

R. Nel caso in cui non sussistano esigenze transitorie, il lettore può stipulare un contratto di locazione, a norma dell'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, (con durata di 4+4 anni) o a norma dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/98 (con durata di 3+2 anni), consentendo il recesso dell'inquilino senza preavviso (o con un preavviso breve).

Nel caso, invece, sussistano esigenze transitorie (come sembrerebbe, nel caso del lettore), il locatore può stipulare un contratto di locazione di natura transitoria, a norma dell'articolo 5, comma 1, della legge 431/98, con durata sino a 18 mesi. In quest'ultima ipotesi, tuttavia, è necessario indicare nel contratto le esigenze che giustificano la transitorietà, allegando la relativa documentazione.

In ogni caso, per gli inquilini extracomunitari, firmatari del contratto, l'articolo 7 del Dlgs 286/1998 (Testo unico sull'immigrazione) prevede che sia il locatore a procedere alla comunicazione, entro 48 ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospita o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta.

Ove, poi, siano ospitati altri cittadini extracomunitari, toccherà agli inquilini procedere alla comunicazione, fermo restando che potrebbe provvedervi in sostituzione anche il locatore. Quanto alle sanzioni, l'articolo 7, ultimo comma, del testo unico sull'immigrazione dispone che «le violazioni delle disposizioni di cui (si è detto, dnr) sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1100 Euro».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 febbraio 2019)

■ RIDUZIONE DEL PREAVVISO SOLTANTO SE C'È CONSENSO

D. Sono un medico e, per via di un trasferimento, sto per stipulare un contratto col proprietario di un immobile che verrà adibito in parte ad abitazione e in parte a studio. Considerando che l'affitto sarà particolarmente oneroso (1000 euro più oneri accessori), desidero sapere se è possibile inserire nel contratto una clausola che mi permetta di recedere dal contratto dando un preavviso non di sei mesi, come previsto dalla legge 391/78, ma di un mese appena, nel caso di trasferimento presso altra sede.

R. La legge consente al conduttore di recedere dal contratto di locazione con un preavviso di sei mesi solo se in presenza di gravi motivi. Il possibile trasferimento in un'altra sede costituisce un motivo grave, sopravvenuto, non causato dal conduttore legittimante il recesso. Ridurre il termine di preavviso a meno sei mesi è però possibile solo col consenso del locatore per cui si dovrà concordare con lo stesso, in sede di stipula del contratto, una simile facoltà.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 febbraio 2019)

■ SPETTA AGLI EREDI RISARCIRE LE MODIFICHE SENZA PERMESSO

D. Un inquilino ha abitato un appartamento per più di 20 anni. Al suo decesso, il proprietario ha trovato diverse modifiche e opere realizzate che rendono l'immobile difforme dalla planimetria catastale originaria. Il contratto prevedeva esplicitamente il divieto di modifiche all'immobile salvo autorizzazione scritta del locatore. In mancanza dell'autorizzazione, il proprietario ha titolo per richiedere agli eredi dell'inquilino un risarcimento o quantomeno una

partecipazione alle spese necessarie per ripristinare la situazione originale? Cosa può fare il proprietario in caso di rifiuto da parte degli eredi a qualsivoglia risarcimento?

R. Con l'accettazione dell'eredità si subentra nella posizione del soggetto deceduto, sia per le attività che per le passività. Conseguentemente in presenza di valida clausola contrattuale che preveda il divieto di apportare modifiche all'immobile salvo autorizzazione scritta del locatore, si può richiedere agli eredi il risarcimento o la partecipazione alle spese per ripristinare la situazione originale dell'immobile, dovendosi però dimostrare quale fosse l'effettiva conformazione al momento della consegna dell'immobile stesso.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 4 febbraio 2019)

■ IMMOBILI CON VIZI INSANABILI: SÌ AL RECESSO DALL'ACQUISTO

D. *Ho presentato a un'agenzia immobiliare l'offerta di acquisto per un appartamento che si trova in un condominio edificato nel 1962 e ho consegnato all'agente un assegno 5mila euro, sottoscrivendo l'impegno a corrispondere la mediazione. Il mio assegno è stato immediatamente consegnato al venditore, che lo ha incassato. Pochi giorni dopo mi è stata consegnata la relazione tecnica nella quale si attestava che l'immobile è «urbanisticamente conforme e quindi commerciabile», ma un geometra da me incaricato ha rilevato, invece, sostanziali difformità, tra cui «l'aumento volumetrico mediante inglobamento di una terrazza nel perimetro edificato e, quindi, con variazione della sagoma edificata» e «difformità di prospetto mediante il tamponamento di finestre e nuove aperture delle stesse».*

I tecnici comunali hanno convenuto che tali difformità risultano insanabili sotto il profilo vincolistico ambientale ex legge 1497/1939. Ho diritto di recedere dall'impegno d'acquisto? Devo pagare la mediazione? E, infine, l'agente immobiliare ha agito in modo corretto?

R. La prima verifica che dovrà essere eseguita riguarda il contenuto della proposta d'acquisto e la presenza di eventuali clausole di “salvaguardia” per le parti. In generale, la presenza dei vizi descritti, quando non noti alla parte che propone l'acquisto, determinano un evidente mancanza delle qualità del bene immobile, tali da rendere praticabile la risoluzione del contratto e la richiesta di restituzione della caparra versata, nonché opponibile ogni richiesta di provvigione da parte dell'agente immobiliare.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Banca dati Legale”, 31 gennaio 2019)

■ IL «PASSAGGIO» DELLE SPESE PER I LAVORI IN CASO DI VENDITA

D. *A breve venderò il mio appartamento e il mese scorso si è tenuta l'assemblea condominiale. L'amministratore illustra i preventivi per la sostituzione delle canne fumarie e «l'assemblea delibera di sospendere momentaneamente l'esecuzione dei lavori, per la necessità di procedere alla provvista di cassa. Delibera quindi all'unanimità di stanziare 30mila euro annui con rate mensili per 2 anni. Il lavoro sarà eseguito nella primavera del 2021 al raggiungimento dello stanziamento di 60mila euro».*

Chiedo dunque: tali spese saranno a mio carico? Per quanti anni? Le somme eventualmente eccedenti lo stanziamento indicato, necessarie per la realizzazione dell'opera, saranno a carico dell'acquirente dato che la scelta della ditta esecutrice e le esatte spese verranno deliberate nel 2021? A nome di chi l'amministratore dovrà emettere la certificazione delle spese di ristrutturazione, a intervento realizzato, tenuto conto che intendo mantenere la detrazione delle spese degli anni passati?

R. La delibera già assunta dall'assemblea condominiale sembra in realtà riguardare soltanto la costituzione di una provvista di cassa, mentre la delibera relativa alla realizzazione dell'opera, compresa la scelta della ditta esecutrice e quindi del contratto di appalto, nonché quella sugli esatti costi, avverrà nel 2021. La costituzione del fondo spese con il versamento delle rate sarà, a partire dal rogito, e quindi dal passaggio di proprietà al nuovo condomino a carico di

quest'ultimo, salvo che, per l'esercizio in corso e per quello successivo, il venditore - precedente condomino sarà solidamente responsabile con il suo acquirente - nuovo condomino. Superato questo periodo, cesserà il meccanismo di solidarietà fra venditore e acquirente verso il condominio. Anche la delibera relativa al contratto di appalto e l'erogazione del corrispettivo alla ditta appaltatrice che avverrà nella primavera del 2021 saranno a carico esclusivo del nuovo condomino. Per quanto riguarda la spettanza dei benefici fiscali l'avente diritto alla detrazione del 50% è sempre il nuovo proprietario al momento di pagamento delle spese anche se trattasi di lavori su parti comuni condominiali (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). Il titolare del diritto alla detrazione è, infatti, il proprietario dell'immobile o il titolare di un diritto reale sullo stesso (usufrutto, nuda proprietà, eccetera), ovvero il titolare di un contratto di locazione o comodato.

Nel caso di specie non ricorrono i suddetti requisiti e la detrazione competerebbe in ogni caso al proprietario, ma solo se paga le spese. Se tali spese sono pagate per contratto dal vecchio proprietario la detrazione ovviamente non compete al nuovo proprietario. In conclusione occorre far riferimento a chi è proprietario al momento in cui l'amministratore esegue i pagamenti. Per i pagamenti effettuati prima del trasferimento dell'immobile il vecchio proprietario in sede di rogito può optare comunque per il mantenimento del diritto alla detrazione anche se i lavori non sono stati in tutto o in parte ancora eseguiti.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 28 gennaio 2019)

■ AFFITTO BREVE: NIENTE IMPOSTA SE NON SI REGISTRA IL CONTRATTO

D. Mia moglie inizierà a svolgere a breve un'attività di locazione di casa vacanze in forma non imprenditoriale. Il soggiorno dei clienti sarà ovviamente di breve durata. Per legge non è obbligatorio registrare contratti di affitto di durata inferiore a 30 giorni. Non è neanche obbligatorio redigere in forma scritta contratti di locazioni che in molti casi sono inferiori a tre giorni? Nel caso sia obbligatoria la forma scritta, sul contratto dev'essere applicata l'imposta di bollo (e in quale misura)? Ritengo invece che sulle ricevute di incasso superiori a 77,47 euro debba essere applicato il bollo di 2 euro: è corretto?

R. Le locazioni turistiche sono soggette alla disciplina civilistica e sono state completamente escluse dalla riforma delle locazioni degli immobili di tipo abitativo. Qualsiasi contratto di locazione, ivi compresi quelli turistici, dev'essere scritto, anche se dura pochi giorni. La disposizione normativa è rappresentata dall'articolo 1, comma 346 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, che lo stabilisce a pena di nullità. Alcuni fanno invece risalire la forma scritta delle locazioni turistiche alla legge 431/1998. Tuttavia, nella maggior parte dei casi le locazioni turistiche non sono formalizzate con un contratto scritto. La sanzione della nullità non è un valido deterrente. D'altra parte è difficile pensare a un giudizio davanti a un Tribunale ordinario quando la locazione è di pochi giorni.

In ogni caso, la registrazione non è obbligatoria se non in caso d'uso, cioè quando il contratto deve essere presentato alla cancelleria giudiziaria. Nella circostanza del lettore, dovrebbe trattarsi di un contratto di locazione turistica brevissima o cosiddetto contratto week-end. In mancanza di obbligo di registrazione, non è dovuta né l'imposta di registro, né l'imposta di bollo. Invece le quietanze, come indicato correttamente nel quesito, scontano il tributo nella misura di 2 euro.

(Nicola Forte, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 28 gennaio 2019)