
FIAIP® NEWS 24
La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO24ORE

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



Aprile 2019 – Chiuso in redazione l'11 aprile 2019

Sommario

	Pagina
<p>NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione</p>	4
<p>RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione</p>	25
<p>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione</p>	26
<p>APPROFONDIMENTI</p> <p>FISCO E MANUTENZIONE DISCIPLINA IVA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RECUPERO DI IMMOBILI <i>La disciplina IVA relativa agli interventi di manutenzione e recupero edilizio è assai articolata e complessa. Ciò, in primo luogo, poiché l'esatta qualificazione degli specifici interventi agevolabili non è sempre di facile determinazione, in virtù dell'esistenza di lavori che spesso si pongono sulla linea di confine tra due diverse tipologie di operazioni. Allo stesso tempo, la normativa IVA prefigura misure agevolative che sembrano intrecciarsi, se non addirittura sovrapporsi, tra loro.</i> Francesco D'Alfonso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 aprile 2019, n. 1065, pag. 640-655</p>	37
<p>L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione</p>	51



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

■ **Produzione nelle costruzioni, a gennaio + 0,6% rispetto al mese precedente**

A gennaio 2019 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,6% rispetto al mese precedente.

Nella media del trimestre novembre 2018-gennaio 2019 la produzione nelle costruzioni cresce dello 0,3% rispetto al trimestre agosto-ottobre 2018.

Su base annua, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 22 come a gennaio 2018), evidenzia una flessione dell'1%. Infine, l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni diminuisce dell'1,1% rispetto a gennaio 2018.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici", 4 aprile 2019)

■ **Istat: prezzi delle case in discesa anche nel 2018 (-0,6%)**

Per i prezzi delle case nessuna sorpresa nemmeno dall'ultimo trimestre 2018, nonostante in questo periodo si sia registrata un'accelerazione delle compravendite (e dopo un lungo periodo di crescita). Il dato Istat diffuso questa mattina registra infatti un -0,6% su base annua e -0,2% rispetto al periodo precedente. Dato che porta anche l'intero 2018 ad attestarsi su un calo dello 0,6%.

La flessione tendenziale, secondo le stime preliminari dell'istituto di statistica «è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa pari a -0,7% (era -1,3% nel trimestre precedente)». Ma si attenuano anche le buone notizie che sembravano arrivare dal nuovo – concentrato più su costruzioni di qualità e ad alta efficienza e laddove il mercato è più ricettivo di altra offerta – dove le quotazioni medie «rimangono stabili su base tendenziale mostrando una netta decelerazione rispetto al +1,6% del terzo trimestre del 2018».

Continua quindi l'anomalia di un mercato che – nonostante ormai da alcuni anni sia tornato in salute per numero di transazioni (nel 2018 hanno raggiunto le 780mila, con un +9,3% registrato nel quarto trimestre del 2018 dall'Agenzia delle Entrate) e che si mostra dinamico sul fronte affitti almeno nelle grandi città – rimane stagnante (con qualche eccezione solo nelle grandi città e a Milano in particolare) per quel che riguarda i prezzi.

Le cause sono da ricercare da un lato in una domanda sostanzialmente debole e molto dipendente dai mutui, e, dall'altro, in una congiuntura economica che non ha mai sostenuto la ripresa (con un'inflazione ai minimi che certo non fa eccezione per quel che riguarda i prezzi delle case). Il mercato italiano, anche a causa dell'aumento di tassazione sulle seconde case avvenuta con l'introduzione dell'Imu, si è trovato poi orfano negli ultimi anni di una componente importante come quella degli acquisti per investimento. Componente che è apparsa in lieve ripresa negli ultimi tempi, ma soprattutto legata ad occasioni di investimento a buon mercato che certo non favoriscono la spinta all'andamento dei prezzi. Per gli stessi motivi neanche le previsioni per l'anno in corso sono positive.

«In media, nel 2018 – nota l'Istat – i prezzi delle abitazioni diminuiscono complessivamente dello 0,6%, a fronte di dinamiche di prezzo di segno opposto tra i prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sul dato complessivo), in diminuzione dell'1%, e quelli delle abitazioni nuove che aumentano dell'1%».

Rispetto alla media del 2010, «primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab, nel quarto trimestre 2018 i prezzi delle abitazioni risultano diminuiti del 16,9%, a causa esclusivamente alle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 23,2% mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento, seppur contenuto (+0,7%)». **(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 28 marzo 2019)**

■ **Primo effetto Draghi sui mutui - Ripartita la corsa al variabile**

I mutui a tasso variabile rialzano la testa. I numeri indicano che, dopo aver toccato il fondo, le richieste di mutui a rata indicizzata sono tornate a crescere. Se a fine dicembre erano appena il 13,8% nel primo trimestre del 2019 (dati aggiornati da MutuiOnline.it al 17 marzo) sono cresciute al 17,1%. Il tutto a svantaggio del fisso, sceso dall'84,3% all'80,6%. Cosa è successo nel frattempo da giustificare questo recupero del variabile?

Tanto a gennaio quanto a marzo la Banca centrale europea ha fornito segnali distensivi sul fronte tassi prima lasciando intuire (gennaio) e poi confermando (marzo) che nell'anno in corso non ci sarebbe stato alcun rialzo. Le aspettative sui tassi sono il primo fattore che dovrebbe muovere la scelta di un mutuatario informato sull'amletica opzione tra fisso e variabile. E quando i tempi di un rialzo si allungano tende a crescere la platea di chi opta per la seconda soluzione, teoricamente più rischiosa ma sicuramente più vantaggiosa nei primi anni di vita del mutuo.

Il governatore della Bce Mario Draghi è poi andato al di là del suo mandato (che scade ad ottobre) indicando che l'istituto di Francoforte non ritoccherà il costo del denaro almeno fino alla fine dell'anno. Ha quindi lasciato il testimone anche a chi lo sostituirà e questa è stata recepita dagli operatori come una indicazione molto forte sul fatto che i tassi resteranno bassi ancora a lungo. Questa consapevolezza finanziaria ha influenzato la decisione dei mutuatari più evoluti che quindi sono tornati a privilegiare il tasso variabile. «La scelta tra fisso e variabile dipende anche dalla durata del mutuo - sottolinea Roberto Anedda, vicepresidente e direttore marketing del gruppo MutuiOnline.it -. Bisogna infatti considerare che, per come funziona il piano di ammortamento di un mutuo che prevede che la maggior parte degli interessi venga pagata nella prima metà di vita del contratto, chi stipula un variabile non deve preoccuparsi di eventuali rialzi dei tassi e delle rate per l'intera durata, ma per poco più della metà. Quindi se stipulo un mutuo a 15 anni è importante che i tassi non salgano troppo nei primi 7-8 anni.

Di conseguenza per le durate più brevi, 10-15 anni in particolare, scegliere oggi il tasso variabile può presentare più vantaggi che rischi. Tanto sui nuovi mutui quanto per surroghe di contratti con durata residua inferiore ai 20 anni». Il variabile sta tornando di moda nonostante il fisso - per quanto più caro in partenza - continui a viaggiare su livelli mai così bassi. E ciò è dovuto al fatto che proprio l'atteggiamento espansivo delle banche centrali (Bce nell'Eurozona ma anche della Federal Reserve negli Stati Uniti) sta facendo crollare i tassi delle obbligazioni, compresi quelli del Bund tedesco a cui sono collegati gli indici Eurirs, sulla base dei quali viene calcolato il giorno della stipula il livello di interesse del mutuo a tasso fisso. L'Eurirs a 20 anni è sceso dall'1,56% di inizio ottobre allo 0,98%.

Quindi, a parità di spread applicato dalla banca, oggi un mutuo a tasso fisso costa circa 50 punti base in meno rispetto allo scorso autunno. Allo stesso tempo il variabile continua a beneficiare del fatto che gli indici Euribor - che vengono sommati allo spread per determinare il tasso finale - continuano a viaggiare sottozero: da oltre 1.000 giorni tanto l'Euribor a 1 mese quanto il 3 mesi sono rispettivamente a -0,37% e a -0,33%. Quindi tecnicamente vanno sottratti allo spread stabilito dalla banca per arrivare al tasso finale.

Oggi il miglior mutuo a tasso variabile costa intorno allo 0,6% mentre i fissi più competitivi oscillano intorno all'1,6%. Il variabile parte in vantaggio di 100 punti base. Stando ai future sull'Euribor a 3 mesi, questi lo proiettano di qui a 5 anni allo 0,6%. In sostanza questi contratti ci dicono che l'attuale gap tra fisso e variabile verrà colmato lentamente nell'arco dei prossimi 5 anni. Quindi chi opta oggi per il variabile ha la "certezza" che per almeno un lustro pagherà meno di quanto pagherebbe sin da subito accettando il fisso. Ovviamente nel tempo le cose

potrebbero cambiare e quanto "previsto" oggi dalla sfera di cristallo dei future potrebbe subire delle variazioni. Tanto in senso negativo per il variabile (l'Euribor potrebbe salire con maggiore velocità) ma anche in direzione positiva (il periodo di tempo in cui l'Euribor resterà negativo o sarà comunque molto molto basso potrebbe durare anche più di quanto oggi ipotizzato).

Molto dipenderà da come evolverà l'inflazione nell'Eurozona. È in base a questi dati che la Bce orienta la politica monetaria e calibra il costo del denaro. Se l'inflazione continuerà a deludere le attese e a posizionarsi ben al di sotto dell'obiettivo "vicino al 2%" le probabilità che i tassi resteranno ancora bassi cresceranno. Di conseguenza il quasi 20% di italiani che oggi sta optando per il variabile - sfidando il fisso più basso di tutti i tempi in termini nominali - potrà dire di aver fatto la scelta giusta.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Finanza & Mercati", 27 marzo 2019)

■ **Rallentano gli acquisti ma resiste la voglia di investire nel mattone**

Frenata del Pil, indice di fiducia di consumatori e operatori immobiliari in discesa, più selettività (con ogni probabilità) nella concessione dei mutui, quotazioni ancora in calo. Lo scenario ricostruito da Nomisma per il 2019 non può non portare a conseguenze negative per un mercato residenziale che – nonostante la crescita delle compravendite registrata anche lo scorso anno – rimane sostanzialmente prigioniero delle sue stesse debolezze: da un lato una domanda abitativa molto dipendente dal credito e, dall'altro, il mancato rialzo dei prezzi proprio a dispetto dell'aumento degli scambi. Che sono comunque tornati a quota 578mila, sui livelli degli anni 90, cioè prima del grande boom immobiliare. Sarà difficile salire ancora molto, soprattutto senza la componente d'investimento.

Le previsioni quindi stimano un brusco rallentamento del tasso di crescita delle transazioni: dal +6,5% certificato pochi giorni fa dall'Agenzia delle Entrate per il 2018 al +2,3% del 2019, per poi passare in terreno leggermente negativo nel 2020. Stagnazione confermata sul fronte quotazioni, con cali vicini all'1% (la stessa variazione già registrata nel 2018) e con il segno più ancora una volta posticipato in avanti, al 2021.

A livello territoriale, tra le 13 città intermedie analizzate in questa edizione dell'Osservatorio Nomisma, si distinguono Verona e Modena con un indice di performance (sintesi tra indicatori riguardanti numero di acquisti, convergenza tra prezzo richiesto e pagato, velocità di assorbimento dell'offerta eccetera) sopra la media. Al contrario, Messina e Perugia sono le città che risultano meno performanti. Lo "sconto" per le case usate registrato nelle 13 città campione sfiora ancora il 15%, dai massimi di Perugia e Taranto (17%) al 12% di Verona. Il tempo medio di permanenza su piazza è di 7,3 mesi (dai 5,8 di Trieste ai 9 di Messina).

L'Osservatorio dell'istituto bolognese sottolinea però anche l'«atipicità» dell'ultimo ciclo immobiliare – quello iniziato con il boom dei primi anni Duemila per poi attraversare la grande crisi, fino alla ripresa delle compravendite degli ultimi anni – dove sono "saltate" le classiche correlazioni tra Pil pro capite, tasso di occupazione e ciclo immobiliare. E un elemento anomalo che si è riscontrato da poco più di un anno a questa parte è la crescita della domanda (almeno quella potenziale) per investimento. Nell'indagine sulle famiglie 2018 le "manifestazioni di interesse" sono balzate al 15,4% (dal 6,1% del 2017).

Nei 13 mercati intermedi, il 14,2% degli acquisti è per investimento (quasi 3 punti percentuali in più su base annua); da un picco del 18,3% di Parma all'8,6% di Bergamo. «Sappiamo che l'impulso che arriverà da tale componente – si legge nell'Osservatorio – sarà decisivo per accelerare il ritorno in territorio positivo dei prezzi, non tanto per la dimensione quantitativa della domanda, quanto piuttosto per la capacità di spesa di una parte di essa».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da ".Casa", 25 marzo 2019)

■ **Mutuo o locazione? Nel lungo periodo vince la rata leggera**

Una famiglia che si forma, la scelta di andare a vivere da soli, ma anche una separazione sono momenti che mettono davanti a una scelta importante relativa alla casa. Acquistare

un'abitazione (grande o piccola a seconda dei momenti della vita) o piuttosto andare a vivere in affitto? Una decisione sostanziale, la prima che impegna a pagare le rate di un mutuo per il resto (o quasi) della nostra vita, la seconda meno vincolante.

Al di là delle preferenze personali, il momento storico che stiamo vivendo caratterizzato da tassi di interesse particolarmente bassi permette di sottoscrivere mutui con rate convenienti. In particolare con il tasso fisso che oggi è sotto il 2% e che consente quindi di dormire sonni tranquilli per tutta la durata del mutuo, senza risentire di eventuali rialzi repentini.

Vediamo nel dettaglio a quali spese va incontro chi sceglie il mutuo e chi l'affitto. Secondo un'analisi di Scenari Immobiliari fatta in esclusiva per Il Sole24 Ore un mutuo ventennale di 120mila euro (l'acquirente ha anche 80mila di liquidità da impegnare nel mattone) per acquistare 70 metri quadri (dal costo di 200mila euro) in una città di medie dimensioni avrebbe un tasso dell'1,71%, con una rata quindi di 590 euro al mese. Considerando le spese per la manutenzione straordinaria, le tasse e le imposte sull'acquisto e sulla proprietà in 20 anni (da qui al 2039) l'acquirente avrà speso nel periodo considerato 261.600 euro, di cui 141.600 euro per il mutuo (interessi e altre spese). Il proprietario della casa si troverà con un patrimonio netto di 226.400 euro, tenuto conto di una minusvalenza di 17.600 euro dovuta al fatto che la rivalutazione dell'immobile non compensa in questo periodo le spese sostenute.

Chi opta, invece, per l'affitto potrebbe spendere 800 euro al mese per i primi dieci anni e 900 euro al mese per i successivi dieci anni, quindi il totale dei canoni pagati sarebbe di 204.000 euro, mentre gli 80mila euro di liquidità investiti in Btp (il cui tasso di rendimento ipotizzato è pari al 2,2%) frutterebbero 144mila euro.

In questo caso la rata del mutuo è poco più della metà del canone richiesto per l'affitto. «Nella nostra ipotesi l'acquisto riguarda la prima casa quindi l'Imu non si paga - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Per quanto riguarda l'attualizzazione siamo in tempi di inflazione quasi a zero. In questa fase ci sono le condizioni più favorevoli mai identificate per accendere un mutuo. I tassi resteranno bassi ancora per un po', come più volte ribadito sia dalla Federal reserve sia da Mario Draghi».

È anche migliorata la fiducia dei consumatori, lo dimostrano le compravendite in deciso aumento negli ultimi trimestri come rilevato dall'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate. Nel quarto trimestre del 2018 il tasso di crescita delle vendite di abitazioni è stato pari al 9,3% (il più alto degli ultimi due anni). Con l'ultimo quarter dello scorso anno sono quindi diventati 15 i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale italiano mostra un'espansione.

È anche vero che chi sceglie l'acquisto deve mettere in conto un esborso iniziale decisamente maggiore. Se si propende per un mutuo della durata di dieci anni il tasso fisso scende all'1,34%, ma la rata sale a 1.070 euro. Le spese di manutenzione straordinaria, tasse e imposte legate alla proprietà e imposte di acquisto (al 2029) sono pari a 20mila euro. Comprensivo del mutuo e degli interessi l'esborso totale sarà di 228.400 euro per arrivare ad avere un valore di patrimonio pari 213.600 euro (immobile rivalutato meno spese totali).

Se si sceglie di vivere in affitto in quei dieci anni si spenderanno 9.600 euro e a fine periodo, avendo investito in Btp la liquidità di 80mila di cui si è dotati inizialmente e con risparmio mensile di 270 euro (rispetto alla rata del mutuo) si arriva a un patrimonio di 132mila euro.

Guardando i valori immobiliari in alcune città italiane si evince di come sia diverso il numero di annualità di reddito familiare netto necessarie per l'acquisto della casa. L'importo a Roma per una casa di 70 metri quadri in area semicentrale viaggia intorno ai 470mila euro (il reddito netto di una famiglia nella capitale si aggira sui 32mila euro annui), mentre a Milano una casa costa 350mila euro (il reddito è 33.268 euro) per scendere fino a 143mila euro a Cagliari e Palermo. La media italiana di prezzo di una abitazione di 70 mq si aggira sui 220mila euro. A Roma quindi servono ben 14,7 annualità di reddito netto medio annuo, a Milano ne servono 10,5, a Venezia 9,5 e a Firenze 9,3. Il numero di annualità scende a 7,2 a Bologna (248mila euro il costo medio di un appartamento e 34.678 euro il reddito netto) e a sei a Brescia.

Le due ipotesi di spesa

Prima casa. Dati in euro

L'IMMOBILE			
Città	Zona	Grandezza	Prezzo acquisto
Capoluogo medie dimensioni	Semicentrale	70 mq	200.000

Liquidità a disposizione

80.000

PRIMA IPOTESI L'ACQUISTO	SECONDA IPOTESI L'AFFITTO
120.000 Mutuo: Importo richiesto	800 Canone mensile primi 10 anni
590 Rata mensile mutuo 20 anni a tasso fisso 1,71%	9.600 Importo affitto annuale primi 10 anni
141.600 Spesa totale mutuo In 20 anni	900 Canone mensile successivi 10 anni
40.000 Totale spese manutenzione straordinaria, tasse e imposte legate alla proprietà e imposte di acquisto	10.800 Importo affitto annuale successivi 10 anni
<i>Situazione al 2039</i> 261.600 Spese totali in 20 anni (mutuo più altre spese)*	<i>Situazione al 2039</i> 204.000 Totale canoni pagati
244.000 Ipotesi valore immobile rivalutato	144.000 Valore Investimento liquidità in titoli prudenti (BTP a 10 anni) degli 80.000 euro a disposizione
-17.600 Plusvalenza (Immobile rivalutato meno spese totali)	
226.400 Patrimonio netto	
SINTESI NEL 2039	SINTESI NEL 2039
226.400 Patrimonio Immobiliare	144.000 Patrimonio finanziario derivante da Investimento in BTP

(*) Nel totale va calcolata anche la cifra di liquidità pagata per l'acquisto (importo mutuo 141.600 + totale spese manutenzione e imposte 40.000 + liquidità a disposizione 80.000)
 INVESTIMENTO: Il tasso di rendimento del BTP è ipotizzato al 2,2%, al netto del prelievo fiscale del 12,5% sulle cedole.
 RIVALUTAZIONE IMMOBILE: Per la rivalutazione si è supposto un apprezzamento costante di un punto percentuale annuo.
 DETTAGLIO SPESE: notaio: 3.000, imposte di acquisto: 5.000, Imu: no, spese a carico proprietario: 1.800 euro annui (aumento per spese straordinarie)
 Fonte: elaborazioni di Scenari Immobiliari

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “.Casa”, 25 marzo 2019)

■ **Mutui, tasso fisso ancora in discesa e calano le surroghe**

Prosegue il periodo positivo per chi deve stipulare un mutuo (a tutto vantaggio del mercato immobiliare) grazie a tassi che rimangono ai minimi. Nonostante i timori di qualche mese fa dovuti "all'allarme spread", come nota l'ultimo Osservatorio mensile di MutuiOnline.it, «da fine 2018, il tasso fisso registra anzi una lenta discesa, mentre il variabile rimane sostanzialmente stabile».

Più nel dettaglio, i dati forniti dal comparatore online per il mese di febbraio registrano un tasso fisso medio dell'1,89% sui mutui a 20 e 30 anni (1,90% a gennaio) e un tasso variabile medio dello 0,88% (0,87% a gennaio). «Quello che sorprende soprattutto – si legge in una nota – è ancora una volta l'andamento di Euribor ed Eurirs: il primo, a 3 mesi, segna -0,31% da novembre, l'Irs a 20 anni segna a febbraio l'1,19% (1,30% a gennaio)».

Il miglior mutuo a tasso fisso a 20 anni (rilevato il 5 marzo per un impiegato milanese di 35 anni, importo richiesto 100mila euro per un immobile del valore di 200mila) ha una rata di 483 euro al mese (Tan 1,50% e Taeg 1,63%). Se gli anni diventano 30, il costo sarà di 352 euro al Tan dell'1,65% (Taeg 1,97%).

Il miglior mutuo a tasso variabile a 20 anni comporta una rata di 444 euro, con Tan 0,65% e Taeg 0,69%. Per un mutuo a 30 anni la rata scende a 294 euro.

Aumentano, rispetto all'ultimo trimestre del 2018, le richieste con finalità acquisto prima casa (da 49,2% a 54,8%), a discapito delle surroghe (da 40,7% a 34,1%); andamento analogo per le erogazioni, dove la finalità acquisto prima casa cresce (da 44,4% a 47,6%) e le surroghe si riducono (da 48,2% a 44,4%).

L'importo medio richiesto dei mutui si riduce rispetto allo scorso trimestre (da 131.526 euro a 130.405), mentre aumenta l'erogato e si avvicina molto al valore medio richiesto (da 126.542 euro a 130.161 euro).

La classe d'importo più richiesta va dai 50mila ai 100mila euro (35,8%), e corrisponde, quasi con le medesime percentuali, anche all'importo maggiormente erogato (35,4%).

«Interessante notare come ben oltre il 70% delle richieste, in questo primo scorcio di 2019, ha un loan to value (Ltv, la quota finanziata in relazione al prezzo dell'immobile) superiore al 50%, con un aumento del valore tra il 70 e l'80% (dal 37,0% al 38,4%). Per le erogazioni, la stessa percentuale di Ltv cresce di oltre 4 punti (dal 26,0% al 30,2%) e si conferma quella maggiormente concessa nel primo trimestre dell'anno».

In tema di durata del mutuo, guadagna quasi 3 punti percentuali la richiesta per il periodo più lungo, 30 anni (dal 23,6% al 26,0%) e lo stesso risultato si rileva per le erogazioni, che nella stessa fascia temporale guadagnano quasi 2 punti (dal 16,9% al 18,5%)..

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 14 marzo 2019)

Immobili: vendite e locazioni

■ **Un titolo edilizio qualsiasi salva la vendita della casa abusiva**

Compravendite più facili in caso di edifici abusivi: la Cassazione a Sezioni unite (sentenza 8230/2019) ha sancito che la commerciabilità di un edificio è compromessa solo se si tratti di un manufatto costruito in completa assenza di un titolo edilizio, (...). (N.d.R.: *commento alla sentenza 8230/2019 nella sezione "Giurisprudenza - Immobili: vendita, locazione e mutuo" a pag. 36*).

Invece, se un titolo edilizio sia stato rilasciato (e se ne faccia menzione nel contratto), la compravendita è valida anche se la costruzione è stata realizzata difformemente rispetto al

titolo edilizio. Una decisione che riscrive le regole per il “fornitissimo” mercato degli immobili irregolari, secondo le ultime stime 19,4 ogni 100 autorizzati (...).

I precedenti La sentenza è assai importante in quanto è stata emanata, oltre che per decidere il caso concreto, per comporre un vivace contrasto di opinioni in materia verificatosi in Cassazione. Più precisamente:

- un primo orientamento (decisioni 8685/1999, 8147/2000, 5068/2001, 5898/2004, 7534/2004, 27129/2006, 20714/2012, 16876/2013 e 25357/2014) che adotta la tesi della «nullità formale»: la compravendita è valida solo che il titolo edilizio esista, anche se l'edificio sia stato realizzato con variazioni essenziali;

- un più recente orientamento (decisioni 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015) ha adottato la tesi della «nullità sostanziale»: la compravendita è nulla non solo se l'edificio sia costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se sia stato fatto con variazioni essenziali rispetto al titolo.

Le Sezioni unite La sentenza 8230/2019 smentisce quest'ultima interpretazione, in quanto il principio di diritto che d'ora innanzi deve informare questa materia è che in presenza di una dichiarazione del venditore sugli estremi di un titolo edilizio effettivamente esistente, il contratto «è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato».

Nell'ambito del suo ragionamento, la Cassazione dà grande evidenza alla considerazione che le conclusioni cui la sentenza giunge non devono essere lette come un abbassamento della guardia rispetto all'abusivismo edilizio, in quanto:

a) le norme che sanciscono la nullità del contratto di compravendita di un immobile abusivo vanno riferite alle ipotesi più gravi (l'assenza di un titolo edilizio e, probabilmente, anche la realizzazione in totale difformità dal titolo edilizio) e non possono essere riferite anche a situazioni di abuso “minore” in quanto si determinerebbe una grandissima incertezza nei casi concreti, ove si dovrebbero difficoltosamente distinguere gli abusi più rilevanti (le variazioni essenziali) dagli abusi di minore entità;

b) il sistema in generale trova tutela nelle sanzioni che la legge appresta per i casi di abuso (demolizione, ripristino della situazione anteriore all'abuso, sanzioni pecuniarie) e nel fatto che esse non solo hanno natura “reale” (si applicano, cioè, a chiunque sia proprietario dell'edificio nel momento in cui l'abuso sia accertato) ma anche sono irrogabili senza limiti temporali: non c'è sanatoria né estinzione del potere di comminarle;

c) la tutela dell'acquirente di un edificio abusivo è assicurata dai rimedi del Codice civile (risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento del danno) per chi compra beni i quali presentino vizi o che non abbiano le qualità promesse o essenziali per il loro uso.

Le conseguenze Se la sentenza è chiara sul fatto di discriminare gli abusi commessi in completa assenza di titolo edilizio dagli abusi consistenti in «variazioni essenziali» (ad esempio: un sottotetto reso abitabile), non è ben chiaro invece in quale delle due ipotesi rientri l'abuso consistente in un manufatto realizzato in totale difformità rispetto al titolo edilizio: si pensi al rilascio di un permesso di costruire che abiliti la realizzazione di quattro autorimesse a piano terra e alla successiva costruzione invece di una abitazione.

Probabilmente, dato che la sentenza ha inteso liberare la contrattazione dalle incertezze che potrebbero derivare dalla qualificazione di un abuso in termini di variazioni essenziali rispetto alle difformità non essenziali, invece il caso della «totale difformità» dovrebbe essere individuabile con facilità. Se questo ragionamento è plausibile, allora anche se nel contratto di compravendita sia menzionato l'avvenuto rilascio di un titolo edilizio, l'avvenuta realizzazione di un intervento edilizio in totale difformità dovrebbe comprometterne la commerciabilità.

Casi concreti in Cassazione e Consiglio di Stato

Difformità totale

-Integrano difformità totale, e come tali sono completamente abusive, le opere "spostate" in modo significativo (nel caso di specie tra i nove e i 28 metri), rispetto al progetto approvato (Cassazione pen. 49669/2015)

-È ritenuta difformità totale l'aumento di cubatura data da un'altezza all'intradosso trave per plurimi lotti, pari rispettivamente circa ml 5,90 rispetto ai ml 4,85 di progetto; di ml 5,90 rispetto ai ml 5,65 di progetto; di circa 5,60 rispetto ai ml 4,85 di progetto (Cassazione pen. 1734/2014)

Difformità essenziale

-La ricostruzione del solaio di copertura di rilevante consistenza (circa 32 mq), rientra nelle variazioni essenziali: è un aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto (Cassazione pen. 30194/2017)

-Il cambio di destinazione della copertura dell'edificio assentito, con incremento della cubatura, la creazione di quattro abitazioni e rilevante aumento di superficie del complesso, con modifiche alla sagoma è stato ritenuto indifferentemente una variazione totale nonché essenziale (Tar Campania 138/2016)

Difformità non essenziale

-La documentata diminuzione dell'impatto urbanistico rispetto al progetto originario, deve qualificarsi come variante non essenziale (Consiglio di Stato, 823/2015).

-È difformità non essenziale l'intervento che consiste nella realizzazione di solaio laterocementizio inclinato posto a copertura di vuoto tecnico che risulta avere un'altezza media interna pari a ml 2,50 in luogo delle opere autorizzate consistenti nell'esecuzione di solaio piano con altezza interna pari a ml 2,00 (Consiglio di Stato 3676/2013)

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 1 aprile 2019)

■ **Volumi, tipologia, utilizzazione: quando l'edificio è del tutto diverso**

La Cassazione (sentenza 8230/2019) ha fortemente limitato l'ambito di applicabilità dell'articolo 46 del Dpr 380/2001, che vieta - comminandone la nullità - gli atti di trasferimento degli edifici, o loro parti, in cui non risultino gli estremi del relativo permesso di costruire. Secondo la Corte «in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato», come spiegato nel servizio a sinistra.

La decisione lascia il dubbio sui casi in cui il permesso di costruire richiamato sia «riferibile all'immobile», ma le difformità tra il titolo e la situazione di fatto siano rilevantissime. Si pensi al caso dell'immobile di cui sia citato nell'atto di trasferimento il titolo relativo ai soli piani interrati, mentre sono completamente abusivi quelli fuori terra in cui si colloca l'appartamento compravenduto.

Si entra così nell'ambito della gradazione degli abusi edilizi, che il legislatore e la giurisprudenza hanno articolato in diverse ipotesi, cui è bene fare riferimento per delineare la portata della decisione in commento (si vedano anche le schede). Pare condivisibile la conclusione secondo cui la presenza di difformità essenziali, non essenziali e parziali non conduce più alla nullità degli atti, mentre la difformità totale impedisce ancora il trasferimento del bene, nei casi limite in cui il titolo richiamato non sia minimamente rappresentativo della realtà edilizia dell'immobile.

Per l'articolo 31 del Dpr 380/2001, sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, o l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.

La difformità essenziale è intermedia tra la difformità totale e quella non essenziale: per l'articolo 32 Dpr 380/2001 (le leggi regionali contengono una disciplina più specifica), sono in difformità essenziale i casi di:

- mutamenti di destinazione d'uso che comportino variazione degli standards urbanistici;
- aumenti consistenti della cubatura o della superficie da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato o della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non riguardi aspetti procedurali.

Va detto tuttavia che ove i casi elencati siano realizzati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso; gli altri interventi sui medesimi immobili tutelati, sono considerati variazioni essenziali e non totali.

Infine, la difformità non essenziale è quella che non ricade né in quella totale né in quella essenziale. In particolare, secondo l'articolo 32 già citato non sono variazioni essenziali quelle che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

(Guido Inzagni e Tommaso Fiorentino, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 1 aprile 2019)

■ La scappatoia in più per i furbetti del mattone

L'impossibilità di vendere un immobile abusivo spesso è il principale inconveniente in cui incappano i furbetti del mattone. Tutti i monitoraggi ufficiali, infatti, indicano che si sanziona poco e si demolisce ancora meno, mentre le domande di condono restano giacenti per decenni (secondo il principio per cui non si risponde per non dover bocciare la richiesta). È anche per questo che la produzione irregolare, pur seguendo il ciclo immobiliare, non si azzera mai: il rapporto Istat sul Benessere equo e sostenibile (Bes) nel 2017 rileva 19,4 abusi edilizi ogni 100 costruzioni autorizzate, in leggero calo rispetto ai due anni precedenti, ma ben al di sopra dei livelli raggiunti nel periodo di crisi nera dell'immobiliare (nel triennio 2006-08 il dato era sceso sotto i dieci abusi ogni 100 cantieri regolari). Sempre per il 2017, il Cresme ha stimato in 17.050 il numero dei nuovi abusi.

Tra il 2007 e il 2009 l'agenzia del Territorio identificò 2,2 milioni di particelle (cioè porzioni di mappa catastale) su cui le fotografie aeree evidenziavano la presenza di costruzioni non dichiarate al Catasto. Non tutte abusive, ma in parte certamente sì. Eppure, l'andamento delle demolizioni eseguite dai Comuni non mostra incrementi significativi. Secondo il report «Abbatti l'abuso» di Legambiente - che ha interpellato oltre 1.800 Comuni - dal 2004 al 2018 è stato abbattuto solo il 19,6% degli immobili colpiti da ordinanza di demolizione. Inoltre, il passaggio dell'immobile al patrimonio comunale è stato trascritto solo nel 3,2% dei casi di mancata esecuzione dell'ordine di demolizione. Insomma, se è vero che le ragioni per cui non si azionano le ruspe possono essere molte (carenza di fondi, ricorsi, eccetera), la mancanza di volontà politica è senz'altro rilevante.

Lo stesso vale per le istanze di condono lasciate giacere per decenni. Secondo il centro studi di Sogeea, nel 2016 quelle in attesa di risposta erano ancora 5,4 milioni.

È in questo scenario che si inserisce la sentenza 8230/2019 delle Sezioni unite. Il tutto in attesa di conoscere le prossime mosse del legislatore, dopo il condono edilizio per le pratiche ante-1977 prima ipotizzato e poi smentito nel contesto del decreto sblocca-cantieri. Di sicuro, c'è un trend storico, rilevato dal Cresme per tutti gli ultimi tre condoni (1985, 1994 e 2003): il numero di abusi aumenta quando viene annunciata una sanatoria.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 1 aprile 2019)

■ **Arriva il nuovo modello RLI per registrare le locazioni**

Registrazione telematica dei contratti di locazione, cambiano le regole con il nuovo modello RLI. L'agenzia delle Entrate ha diffuso il provvedimento direttoriale del 19 marzo 2019 (Prot. n. 64442/2019): l'impiego del modello diventerà obbligatorio solo a partire dal 19 maggio 2019.

Diversamente dal precedente provvedimento, quello di ieri stabilisce che da oggi e sino al 18 maggio 2019 si potrà usare sia il nuovo che il vecchio modello, in vigore dal 19 settembre 2017 in base al provvedimento 112605/2017.

Il modello è presentabile solo in via telematica, direttamente dal contribuente o attraverso i soggetti abilitati alla trasmissione. Il modello RLI può essere usato anche dai soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione attraverso gli uffici dell'agenzia delle Entrate.

Ora nel quadro “dati generali” sono entrate parecchie delle indicazioni contenute prima nella Sezione I ma di fatto non è stata introdotta alcuna notizia in più. Le novità, comunque ci sono. Vediamo le principali. Va ricordato, anzitutto, che l'opzione per la cedola re secca è possibile da quest'anno anche per i contratti relativi a unità immobiliari commerciali di categoria catastale C/1 e relative pertinenze.

Nel quadro A, Sezione II, la casella «cedolare secca» è stata sostituita dalla casella «Tipologia di regime», dove si indica (come prima) il codice 1, 2 o 3 a seconda che, in caso di più locatori, tutti, alcuni o nessuno opti per questo regime fiscale. È stata anche introdotta la casella «tardività annualità successiva» che serve a indicare (codice 1) se si intende comunicare (in ritardo) che si intende passare da Irpef a cedolare in ritardo per l'annualità successiva. Attenzione: in questo caso non si può fare l'invio telematico ma occorre recarsi all'ufficio. Se nessuno cambia il regime si indica il codice 2 e l'invio è telematico senza problemi.

Nella Sezione III, invece, rispetto al modello del 2017, è sparita la casella «Soggetto subentrato».

Nel quadro B, Sezione I, è stata invece aggiunta per maggiore chiarezza la dicitura «subentrante» all'ultima casella a destra in alto, che prima era riservata sia al cessionario che al subentrante.

Nel quadro C la casella «Tipologia immobili» ha solo cambiato nome ma la regola di indicare prima l'immobile principale e poi la pertinenza è rimasta uguale. Così come è cambiato il nome del quadro D (ora «Regime di tassazione») ma la compilazione resta identica.

Già nel precedente nuovo modello era stato previsto il quadro E, inserito per rendere chiaro se, in relazione a una o più annualità del contratto sottoposto a registrazione, è prevista la corresponsione di un canone diverso in funzione della durata del contratto). E anche qui non sono cambiate le regole di compilazione.

Nel provvedimento di ieri è ricordato che il modello, se presentati su carta, va stampato con inchiostro nero.

Si può evitare di trasmettere in allegato il contratto se i locatori o i conduttori non siano più di tre (tutte persone fisiche), l'affitto riguardi una sola unità abitativa e non più di tre pertinenze e nel contratto non ci siano patti che non riguardino la locazione.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 20 marzo 2019)

■ **Affittare con la «cedolare secca»**

La "cedolare secca" è un regime tributario di natura facoltativa che si caratterizza per il versamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali per la parte derivante dal reddito dell'immobile. Per i contratti a essa assoggettati non devono essere corrisposte l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente sancite per la registrazione del contratto, la sua proroga e per la risoluzione. La cessione del contratto è invece sempre soggetta all'imposta di registro.

Se si decide per questo regime, occorre sapere che si rinuncia alla facoltà di domandare l'aggiornamento del canone, anche se è disciplinato nel contratto, così come la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Per il 2019 la relativa legge di bilancio (comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 30 dicembre 2018) ha sancito che possono essere assoggettati alla cedolare secca anche i contratti di locazione di tipo strumentale mentre gli immobili con destinazione commerciale, per poter aderire a questo regime, devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze.

Non è necessario decidere per la cedolare secca al momento della stipulazione del contratto, potendo avvenire questa scelta sia in sede di registrazione sia negli anni successivi, sempreché si tratti di locazione pluriennale. Naturalmente se la scelta è successiva, occorre pagare la registrazione secondo le regole ordinarie in quanto le imposte di registro e di bollo sono dovute e non possono essere oggetto di richiesta di rimborso.

In caso di proroga del contratto, la cedolare secca necessita di conferma contestualmente alla comunicazione di proroga, il cui termine è entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di precedente proroga.

L'opzione vale per tutta la durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore può comunque revocare il regime in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Al pari, anche la scelta del regime può essere effettuata nuovamente in corso di rapporto, per gli anni successivi alla revoca.

Come accennato, la revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, ove dovuta.

In caso di proroga del contratto, la scelta della cedolare secca deve essere comunicata insieme alla comunicazione di proroga. La sua conferma deve essere dichiarata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo determinato nel contratto.

Vi è un'aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Dal 2013 l'aliquota per questi contratti è pari al 15% (DI 102/2013), ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017.

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 21 marzo 2019)



Immobili e condominio

■ Le spese personali in condominio: quali sono e come gestirle

Le spese personali concernono la posizione del singolo condomino. Esse possono inerire a una sanzione pecuniaria per violazione del regolamento condominiale; alla compilazione del registro di anagrafe condominiale, qualora non via sia una collaborazione del condomino a fornire i relativi dati; possono altresì qualificarsi come spese legali sostenute per morosità del condomino ed infine l'esborso relativo alla riparazione di un bene condominiale danneggiato.

Il Tribunale di Napoli ha evidenziato che “le spese postali sopportate dal condominio, anche se relative all'invio della corrispondenza a singoli condomini, attenendo alle spese di amministrazione del condominio, vanno ripartite tra tutti i condomini, in base alle tabelle millesimali e non, invece, imputate «ad personam»” (Trib. Napoli, 29 novembre 2003; Trib. Milano 9 giugno 2015).

La gestione delle spese personali ha un proprio statuto in quanto l'assemblea non può decidere a riguardo di spese individuali attribuibili ad un singolo condomino (Trib. Massa 13 marzo 2017).

L'assemblea non ha il potere di decidere autonomamente in merito all'addebito di spese personali ad un condomino (Trib. Milano 5195/2016).

“... all'assemblea dei condomini non può essere riconosciuto, al di fuori delle proprie attribuzioni previste e regolate dalla normativa codicistica sopra richiamata, un potere di “autodichia” consistente nel farsi giustizia da sé e nel richiedere somme di danaro e/o altre prestazioni che non rientrino in quelle sopra richiamate, con conseguente nullità delle delibere che, invece, statuissero in tal senso (Cass. 10196//2013; Cass. 8010/2012; Cass. 7890/1999; Trib. Milano, 6 maggio 2004)”.

La spesa in questione andava necessariamente ripartita tra tutti condòmini, in base ai millesimi di proprietà, ai sensi dell'art.1123 c.c., “quale criterio legale generale di ripartizione delle spese, esulando, quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, le spese in maniera difforme, in mancanza di diversi criteri convenzionali”. (Cass. 7890/1999; Trib. Milano 17 luglio 2012; Trib. Milano 6 maggio 2004).

Inoltre per quanto riguarda la ripartizione delle spese condominiali, queste sono affette da nullità, e la cosa può essere fatta valere anche da parte dello stesso condomino che le ha votate. Pertanto “le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art.

1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, per esse, il consenso unanime dei condomini.”

Anche la sentenza della Cassazione del 23 marzo 2016 n. 5814 afferma: «Le attribuzioni dell'assemblea condominiale, previste dall'art. 1135 cod. civ. sono circoscritte alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge, e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri legali di riparto delle spese».

Logica conseguenza è che deve considerarsi nulla e non meramente annullabile, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 cod. civ., senza che tutti i condomini abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso.

L'assemblea condominiale può deliberare solo le spese condominiali che riguardano la gestione, la manutenzione e la conservazione delle parti comuni di un condominio. Esse possono essere elencate e ripartite per millesimi nel rendiconto annuale.

Le spese personali possono essere addebitate dall'assemblea, solo se le spese in questione sono accettate dal soggetto interessato o autorizzate dall'autorità giudiziaria.

Dunque è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che addebiti spese personali ad un condomino, in mancanza di una sentenza.

Il condomino può far valere tale nullità, partecipando all'assemblea. Quest'ultimo può anche esprimere un voto favorevole alla deliberazione, purché ciò non riconosca l'accettazione delle spese a lui addebitate (Cass. 24696/2008).

“E' affetta da nullità - e quindi sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza, e detta nullità, a norma dell'art. 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorchè abbia espresso voto favorevole alla deliberazione, ove con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione” (Cass. 24696/2008)

Com'è noto, l'assemblea provvede principalmente:

- alla conferma dell'amministratore ed alla sua eventuale retribuzione;
- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni costituendo, obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

Il mandatario dello stabile non può ordinare opere di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferire nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di

demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 5 aprile 2019)

Immobili e fisco

■ **Affrancamento di valore entro il 1° luglio ma la Corte esclude le aree già edificate**

Rifare i calcoli di convenienza e verificare la propria situazione alla luce degli sviluppi della giurisprudenza di Cassazione: è quanto è opportuno fare, in caso di possesso di un'area edificabile che si intende cedere, entro il prossimo 1° luglio (cadendo il 30 giugno di domenica), a seguito della riapertura, da parte della legge di Bilancio 2019, della facoltà di affrancamento di valore. Tale opportunità, originariamente disciplinata dagli articoli 5 e 7 della legge 448/2001, è stata nuovamente riproposta dai commi 1053 e 1054 della legge 145/2018.

La norma permette ai soggetti che, al 1° gennaio 2019, possedevano i terreni al di fuori del regime d'impresa (persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali) di versare un'imposta sostitutiva del 10% ed evitare così di pagare le imposte sull'eventuale plusvalenza del valore riportato da una perizia giurata di stima redatta da soggetti qualificati.

Il nodo-fabbricato

Una ipotesi in cui vi sono sempre stati dubbi sul comportamento da tenere è quella in cui il contribuente non possiede solo un'area, ma un fabbricato, magari vetusto e in cattive condizioni.

Con la risoluzione 395/E/2008 le Entrate, in un caso simile, hanno ritenuto di considerare oggetto della compravendita non più i singoli fabbricati, ma l'area edificabile su cui gli edifici insistevano (diversamente da quanto sostenuto ai fini Iva, circolare 28/E/2011). Il che escluderebbe l'irrilevanza ai fini Irpef della plusvalenza prevista dall'articolo 67, comma 1, del Tuir, mentre il reddito andrebbe sempre dichiarato a quadro RM. E questo anche se il fabbricato:

- è pervenuto per successione o donazione;
- è stato acquistato da oltre cinque anni;
- per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la cessione ha costituito abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

La prassi e la sentenza del 2019

Gli uffici hanno esteso la portata della risoluzione sino a comprendervi tutte le ipotesi in cui l'edificio, dopo l'acquisto, è stato abbattuto, indipendentemente dalla presenza o meno di un "piano di recupero". Tesi già più volte censurate dalla Corte di cassazione, a partire dalla sentenza 4150/2014, secondo la quale non possono essere "riqualificate" come imponibili «le cessioni aventi ad oggetto non un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, ma un terreno sul quale insorge un fabbricato, e che quindi è da ritenersi già edificato». Ancora più significative sono le successive sentenze intervenute nel 2016 e nel 2017, nelle quali la Cassazione ha ricostruito puntualmente la ratio sottostante all'articolo 67 del Tuir (e al precedente articolo 81) secondo principi che le Commissioni di merito stanno puntualmente applicando.

Da ultimo, con una sentenza molto argomentata (5088/2019), la Suprema corte sembra aver definitivamente rigettato ogni possibile contestazione delle Entrate, puntualizzando i seguenti concetti:

- un "terreno già edificato" non può essere considerato alla stregua di un'area "vergine" a cui la pianificazione urbanistica imprime una destinazione edificatoria, unica ipotesi a cui l'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir si riferisce, senza ammettere alcuna interpretazione analogica. Anche perché, diversamente opinando, in tutti i casi in cui sussiste un residuo di potenzialità edificatoria, non esisterebbero più cessioni di fabbricati ma solamente cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria;

- in quest'ambito, elementi presuntivi di tipo soggettivo, la cui realizzazione è futura, eventuale e rimessa al potere discrezionale di un soggetto (l'acquirente) diverso da quello interessato alla tassazione, non hanno rilievo. Anche perché, afferma la Cassazione, il discorso non cambia se si è in presenza di ricostruzione con consistente ampliamento e di espressa permuta tra l'area edificabile e alcuni appartamenti di futura costruzione. La sentenza sostiene che «il potere dell'Ufficio di riqualificare il contratto ex articolo 1362 (Codice civile, ndr) resta inibito, limitatamente alla norma in esame, in ragione della sua portata specifica che guarda all'oggetto formalmente compravenduto, in disparte l'intenzione comune delle parti ed i motivi che li spingono a contrarre».

Poiché in sede di risposta a interrogazione parlamentare (protocollo 5-03220 del 31 luglio 2014), il rappresentante del Mef ha affermato che il ministero «si riserva di seguire i futuri sviluppi giurisprudenziali, monitorandone attentamente l'andamento», il consolidarsi di questo orientamento (che a oggi conta almeno 15 pronunce) dovrebbe condurre a impartire istruzioni agli uffici circa l'abbandono delle molte liti in corso. Nel frattempo, i contribuenti interessati - ad esempio chi possiede e vuol vendere aree con edifici fatiscenti o da demolire - dovranno scegliere se fare l'affrancamento o se affidarsi al contenzioso, attualmente con ottime probabilità di vittoria.

PRINCIPI A CONFRONTO

LA NORMA

Regole e requisiti dell'affrancamento

1. La proroga

La legge di Bilancio 2019 (articolo 1, comma 1053) ripropone la possibilità per i contribuenti che possiedono aree agricole o edificabili al 1° gennaio 2019 non in regime d'impresa, di affrancarne il valore dalle imposte sui redditi, tramite il versamento di una imposta sostitutiva del 10% da calcolarsi sull'importo assoggettato a perizia asseverata da un tecnico qualificato

2. Il versamento

L'importo va versato entro il prossimo 1° luglio ed entro la stessa data va asseverata a giuramento la perizia di stima. È possibile optare per un versamento in 3 rate annuali di pari importo, applicando, alle rate successive alla prima, gli interessi nella misura del 3%. Il tardivo versamento della prima rata non può essere sanato

3. La dichiarazione

Nel modello Redditi relativo al periodo d'imposta 2019 il contribuente dovrà riportare l'importo dell'affrancamento e dei versamenti effettuati. L'omessa indicazione non pregiudica gli effetti dell'affrancamento, ma è passibile di una sanzione da 250 a 2.000 euro ai sensi del Dlgs 471/97

LA SENTENZA 5088/19

I vincoli al potere di riqualificazione

1. Aree edificate e non

La distinzione fra edificato e non ancora edificato si pone in termini di alternativa esclusiva che in via logica non ammette un tertium genus

2. La capacità edificatoria

La cessione di un edificio non può essere riqualificata come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria del lotto su cui insiste

3. Il patto per demolire

Nella cessione di edificio, la pattuizione delle parti di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile

4. Il limite agli accertamenti

Il potere generale del Fisco di riqualificare un negozio giuridico in ragione dell'operazione economica sottesa trova un limite nell'indicazione precisa di carattere tassativo del legislatore, ove quest'ultimo – nell'alveo degli articoli 3 e 53 della Costituzione – ha previsto regimi fiscali/ temporali diversi per la cessione di edifici e di terreni edificabili

(Giorgio Gavelli, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Norme & Tributi", 8 aprile 2019)

■ Scelta irreversibile, più onerosa e con termini rigidi

La decisione di procedere all'affrancamento di valore va presa con molta attenzione, perché non è revocabile. Ciò vale ancora di più quest'anno, in quanto l'opzione richiede al contribuente un sacrificio economico maggiore.

L'unica modifica normativa rispetto al passato, infatti, riguarda l'incremento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva, passata dall'8% dell'analoga opportunità offerta nei primi sei mesi del 2018 al 10 per cento. L'importo ottenuto applicando tale percentuale al valore asseverato va confrontato con l'imposta che ordinariamente si pagherebbe tramite il modello Redditi sulla plusvalenza ottenuta dalla cessione (ovvero conferimento, permuta, eccetera) dell'area.

Nell'ipotesi più comune (terreno posseduto da persona fisica), il carico fiscale non è di immediata determinazione, essendo soggetto a tassazione separata (articolo 17, comma 1, lettera g-bis del Tuir), e quindi dipendendo dal reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno di percezione del corrispettivo. Stando così le cose, va posta molta attenzione a quanto più volte affermato dalla Cassazione (da ultimo nell'ordinanza 29594/2018 e nella sentenza 21049/2018), vale a dire che la scelta di affrancare costituisce atto unilaterale dichiarativo di volontà, il quale, una volta giunto a conoscenza dell'amministrazione finanziaria, non può essere revocato per decisione unilaterale del contribuente.

Disco rosso, quindi, al possibile pentimento: secondo la Cassazione la rideterminazione del valore è una facoltà che può originare vantaggi o meno, ma è in ogni caso non ritrattabile, salva l'ipotesi (assai rara) di errore obiettivamente riconoscibile ed essenziale.

Nella giurisprudenza della Suprema Corte prevale la tesi secondo cui il valore di perizia non obbliga il cedente a vendere "almeno" a tale corrispettivo (ordinanze 2894/2019, 19378/2018, 7037/2018, 24140/2017, 24310/2016 e 19342/2016), essendo del tutto possibile che la cessione avvenga a valori inferiori, senza alcun rilievo fiscale per la minusvalenza ma anche senza che ciò determini, come preteso in passato dalle Entrate, una rinuncia all'affrancamento. Va, comunque, tenuto presente che il valore asseverato non costituisce una "porto sicuro" contro l'accertamento, potendo l'Agenzia – si ritiene solo laddove in possesso di elementi certi circa l'incasso di un maggior corrispettivo – procedere ad un accertamento di valore (ordinanze n. 29184/2017 e 24136/2017) ovvero, in casi eccezionali, ad un disconoscimento della perizia asseverata per inattendibilità (ordinanza 13636/2018).

Infine attenzione alle scadenze. Se, infatti, le rate successive possono essere oggetto di ravvedimento operoso (o, comunque, di iscrizione a ruolo, ferma restando l'efficacia della rideterminazione di valore), la prima rata non è ravvedibile e il mancato rispetto dei termini inficia l'opportunità (Cassazione, ordinanza 5981/2018).

(Giorgio Gavelli, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 8 aprile 2019)

■ **L'Agenzia rilancia la riforma dei valori catastali immobiliari**

Banche dati sempre più precise e affidabili, cauto progresso verso l'informatizzazione globale e (inaspettatamente) riproposizione della riforma del catasto. Questi, a grandi linee, i contenuti dell'audizione di ieri alla Commissione bicamerale di vigilanza sull'anagrafe tributaria del direttore delle Entrate, Antonino Maggiore.

Colpisce, nella parte finale del documento, il tema dell'articolo della legge delega 23/2014 (la delega fiscale), che prevedeva il riordino dei valori catastali. Quella parte della delega, ormai scaduta, sembrava dimenticata. Ma il grande lavoro dell'Agenzia, coordinato da Gianni Guerrieri, era stato praticamente completato con l'elaborazione di un complesso algoritmo che avrebbe consentito di aggiornare i valori immobiliari con il passaggio da "catasto delle rendite" a "catasto dei valori" (soprattutto ai fini Imu-Tasi e imposte sul trasferimento di diritti reali) e una revisione delle rendite basate sui valori locativi, il tutto basato sui metri quadrati di superficie. Maggiore ha evidenziato come la riforma possa essere neutrale, ricordando come la responsabilità di modulare l'Imu spetti ai Comuni: proprio sull'autonomia dei Comuni si erano appuntate le critiche della proprietà immobiliare al progetto, che di fatto rendeva i municipi arbitri di un gettito che solo in linea teorica avrebbe dovuto restare «in parità», data l'oggettiva difficoltà di controllare gli esiti concreti del nuovo sistema.

Maggiore ha però ricordato la necessità di riprendere la riforma per ragioni di equità fiscale, perché potrebbe eliminare le disparità esistenti tra immobili e territori ormai assimilabili per valori immobiliari. Nell'audizione è anche suggerito un sistema di aggiornamento quinquennale di valori e rendita e una forte collaborazione con Comuni, Sogei, categorie professionali, proprietari e contribuenti. L'idea di riprendere la riforma è piaciuta a Giovanni Currò, portavoce del M5S in commissione Finanze alla Camera.

Dall'audizione si apprende poi che le mappe catastali sono un prezioso strumento per la Protezione civile, anche per la tematizzazione dei danni del terremoto del 2016 in Italia centrale. Mentre per i Comuni è stato completato l'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici.

Sul fronte della «congruenza geometrica» per garantire la continuità tra i fogli di mappa, invece, Maggiore ha sottolineato che l'attività riguarda ormai tutte le province anche se il recupero è «di poco inferiore all'8% dell'intero magazzino».

Quanto agli immobili rurali, circa 318mila sono sotto accertamento. Mentre l'attività complessiva di accertamento ha portato, nel 2018, a controllare 505mila unità immobiliari e a recuperare 114 milioni di rendita catastale (e quindi, in concreto, ad almeno 100 milioni di gettito in più, soprattutto Imu).

Infine, Maggiore ha ammesso (senza indicare i dati) che un certo numero di immobili a destinazione ordinaria sono ancora senza planimetria (o la hanno non aggiornata): per difetto, dato che per 57 milioni i dati ci sono, si tratterebbe comunque di circa 1,8 milioni di unità. E suggerisce, per questi casi, di usare un moltiplicatore dei vani, poi correggibile da parte del proprietario.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 marzo 2019)

Professione

■ **Le prospettive secondo FIAIP - L'agenzia sarà multidisciplinare**

Non scomparirà, anzi, il suo futuro è promettente se riuscirà a trasformarsi in un vero negozio multiservizi, il "one-stop-shop" per dirla all'inglese. Questa è la visione sulle agenzie immobiliari della Fiaip, principale associazione di categoria degli agenti, che nel corso di un convegno a Milano ha discusso le prospettive del settore alla luce della legge europea 2018, che sta per modificare l'impostazione della 39/89 nella parte che riguarda le incompatibilità. In sintesi, resta il divieto di fare intermediazione per dipendenti (pubblici e privati), professioni intellettuali afferenti al settore (tipicamente ingegneri, architetti e geometri), mentre, per quanto riguarda l'attività di impresa, l'unico incrocio vietato è quello tra agente e costruttore. Ma non c'è più alcun vincolo rispetto alla fornitura di "servizi". *«È una grande opportunità» spiega il presidente Fiaip, Gian Battista Baccarini. «Non immaginiamo una specie di super-agente che faccia compravendita, venda mutui e polizze e magari amministri un condominio. Se si vuole essere bravi in un'attività, si può fare solo quella. Puntiamo ad agenzie multidisciplinari dove finalmente possano sedere insieme figure diverse». Quanto ai tempi, l'ultimo passaggio in Senato della norma è previsto intorno al 20-23 aprile. Da maggio le novità potrebbero essere operative, ma servirà ancora una circolare interpretativa del ministero per lo Sviluppo economico.*

(Il Sole 24ORE – Estratto da ".casa", 8 aprile 2019)

■ **Nasce un corso laurea per diventare professionisti del real estate**

Dalla partnership tra l'Universitas Mercatorum (ateneo telematico), **Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari)** e Confassociazioni (Confederazione delle associazioni professionali) nasce il percorso di laurea Gestione di impresa ad indirizzo immobiliare, un «percorso di laurea dedicato – si legge in una nota – con una matrice non solo normativa ma anche economica, che offre competenze inedite fino ad oggi a chi opera nel settore».

«Il profondo cambiamento del sistema immobiliare italiano e le nuove normative – ha affermato il presidente nazionale della Fiaip, Gian Battista Baccarini – ha spinto la Federazione a scommettere sull'alta formazione specialistica per agenti e valutatori immobiliari. In quest'ottica, oltre ai percorsi formativi di aggiornamento e certificazione, che la Federazione sviluppa per i propri associati, insieme all'Università telematica delle Camere di commercio e Confassociazioni abbiamo predisposto un percorso di studio esclusivo per i professionisti del real estate. Il corso di laurea consentirà a tutti coloro che un domani

intendono formarsi in questo settore, di usufruire anche di 50 borse di studio messe a disposizione dalla Fiaip».

«In una nazione che vanta un patrimonio immobiliare privato enorme – ha evidenziato il presidente di Confassociazioni Angelo Deiana – le aziende e i professionisti che operano nel segmento mancano spesso di una puntuale formazione manageriale immobiliare. Questo percorso di laurea punta a creare un profilo nuovo, fulcro di dinamiche decisionali e di coordinamento tra aziende, operatori e professionisti del settore».

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Casa24 online”, 21 marzo 2019)

■ **Rete capillare per contrastare il denaro sporco**

Il 19 giugno 2018 è stata pubblica sulla Gazzetta Ufficiale europea la direttiva (UE) 2018/843 (cosiddetta V direttiva antiriciclaggio) che modifica la direttiva (UE) 2015/849 (IV direttiva). Le modifiche si sono rese necessarie per stare al passo con le nuove tendenze per quanto riguarda le modalità con cui i gruppi terroristici finanziano e svolgono le proprie operazioni. Così sono finiti nel mirino del legislatore della V direttiva alcuni mezzi di finanziamento, quali le valute virtuali, le carte prepagate anonime, il contante nel commercio di beni culturali, reputati ancora anelli deboli nella catena della sicurezza antiriciclaggio e antiterrorismo.

Inoltre, la V direttiva getta le basi per una nuova disciplina dei trust e degli istituti giuridici affini. Completano la riforma una serie di norme destinate a rafforzare le Fiu (Financial intelligence unit) che nell'esercizio dei propri compiti dovrebbero poter accedere a tutte le informazioni necessarie ed essere in grado di scambiarle con altra Fiu.

Nella nuova cornice normativa gli obblighi antiriciclaggio sono stati estesi ai prestatori di servizi la cui attività consiste nella fornitura di servizi di cambio tra valute virtuali e valute aventi corso forzoso, ai prestatori di servizi di portafoglio digitale nonché alle persone che conservano o commerciano opere d'arte anche quando tale attività è svolta da gallerie d'arte e case d'asta o venga effettuata in porti franchi, sempre che il valore dell'operazione sia pari o superiore a 10mila euro. Con specifico riguardo alla nuova disciplina delle valute virtuali, occorre segnalare che l'Italia già in sede di recepimento della IV direttiva, aveva incluso nella categoria dei soggetti obbligati i prestatori di servizi relativi all'utilizzo di valuta virtuale sebbene «limitatamente allo svolgimento dell'attività di conversione di valute virtuali da ovvero in valute aventi corso forzoso» (articolo 1 del Dlgs 90/2017).

Aggiornato poi l'elenco dei professionisti obbligati di cui all'articolo 2, paragrafo 1, punto 3), lettera a), della IV direttiva con l'aggiunta di «qualunque altra persona che si impegna a fornire, direttamente o attraverso altre persone alle quali tale altra persona è collegata, aiuto materiale, assistenza o consulenza in materia fiscale quale attività imprenditoriale o professionale principale». *Maggiore estensione degli obblighi anche per gli **agenti immobiliari** che saranno tenuti agli adempimenti anche quando agiscono in qualità di intermediari nella locazione di un bene immobiliare limitatamente alle operazioni per le quali il canone mensile è pari o superiore a 10mila euro.* Altro capitolo importante della riforma è quello delle carte prepagate con riduzione dei limiti e degli importi massimi al di sotto dei quali i soggetti obbligati sono autorizzati a non applicare determinate misure di adeguata verifica della clientela.

Con l'entrata in vigore delle nuove norme, gli Stati membri potranno consentire ai soggetti obbligati di applicare misure semplificate di adeguata verifica per la moneta elettronica se lo strumento di pagamento non è ricaricabile oppure se è soggetto a un massimale mensile di operazioni di 150 euro in luogo dei 250 euro attuali. L'importo massimo memorizzato elettronicamente non dovrà superare i 150 euro (e non più 250), senza possibilità da parte degli Stati membri di innalzare tale limite. Si dovrà escludere l'applicazione di misure di adeguata verifica semplificata anche nel caso di rimborso in contanti o di ritiro di contanti del valore monetario della moneta elettronica se l'importo risulti essere superiore ai 50 euro e nel caso di operazioni di pagamento a distanza se l'importo è superiore a 50 euro per operazione. Vero e proprio cambio di passo in tema di trasparenza della titolarità delle persone giuridiche

con il riconoscimento del diritto di accesso al relativo Registro, oltre che alle autorità competenti e ai soggetti obbligati anche al pubblico.

A tal riguardo, si segnala che ad oggi non è ancora operativo il Registro sulla titolarità effettiva di persone giuridiche e trust previsto dall'articolo 21 del riformato Dlgs 231/2007, oltre a mancare buona parte della normativa secondaria destinata a completare il recepimento della IV direttiva. A causa di tale ritardo, la Commissione Ue ha inviato una lettera di costituzione in mora all'Italia che avrà ora due mesi di tempo per rispondere e adottare misure adeguate. In mancanza, la Ue potrà procedere alle prossime fasi della procedura di infrazione. Tempi stretti, dunque, anche perché entro il 10 gennaio 2020 occorrerà recepire la nuova direttiva. **(Eleonora Alampi, Valerio Vallefucio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Focus Norme & Tributi", 20 marzo 2019)**

■ **Agenti immobiliari, con la Legge Europea l'attività resta esclusiva ma apre ai servizi**

Con tutta probabilità, l'agente immobiliare continuerà ad essere un'attività esclusiva e non potrà sovrapporsi né alla figura di lavoratore dipendente né a quella di libero professionista, come il geometra o l'ingegnere. Questo in sintesi è il risultato del voto di ieri alla Camera, che ha approvato il Disegno di legge Europea 2018, confermando la versione già passata a dicembre al Senato. Un esito che accoglie in pieno le richieste della Consulta delle associazioni di settore (Fiaip-Fimaa-Anama).

«Esprimiamo soddisfazione per un testo che esclude dall'esercizio della mediazione immobiliare i dipendenti di istituti bancari, finanziari, assicurativi, di enti pubblici o privati e le professioni intellettuali in situazioni di conflitto di interesse. Si tratta di una norma a favore della categoria e anche dei Consumatori», secondo Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa. *«Un passo in avanti importante per l'intera categoria, che grazie alla nuova legge potrà modernizzarsi e competere sul mercato con i grandi del web»*, **dichiara Gian Battista Baccarini, presidente nazionale Fiaip.**

Al centro c'è l'articolo 2 del provvedimento, che rivede le norme sulle incompatibilità degli agenti d'affari in mediazione, rispondendo a una richiesta di Bruxelles che giudica troppo ristretto l'accesso alla professione nel nostro mercato. La primissima versione del testo, a ottobre, prevedeva la totale apertura del settore, con la possibilità per qualsiasi lavoratore dipendente o iscritto a un ordine professionale di fare mediazione. Le associazioni di categoria hanno lavorato per ribaltare il passaggio, riuscendo a far approvare un emendamento più favorevole, che appunto vieta di essere al contempo agenti, professionisti contigui all'immobiliare e lavoratori dipendenti, specialmente delle banche (per rispondere allo sbarco degli istituti bancari nella commercializzazione di immobili).

Resta anche l'incompatibilità tra mediazione e attività di impresa, ma giocando sul filo delle parole la nuova versione del testo fa felici gli agenti. È vietato infatti l'incrocio tra mediazione immobiliare e attività imprenditoriale «di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti allo stesso settore merceologico». Però, a differenza del testo iniziale, non viene più citata la fornitura di "servizi" dello stesso settore, che quindi si ritengono ammessi.

In altre parole, una Srl non potrà assommare nella stessa ragione sociale la costruzione e la promozione di immobili, insieme all'attività di mediazione d'affari. Ma possono essere accorpate numerosi servizi, come amministrazione, gestione della locazione, pulizia, home staging, accoglienza ospiti e tutto quanto non specificato dal testo.

Ecco perché **la Fiaip**, nel commentare l'approvazione, **spiega che** *«la caduta delle incompatibilità permetterà la nascita di agenzie immobiliari multiservizi che potranno così soddisfare tutte le esigenze di chi intende comprare, vendere e affittare casa»*.

Queste novità non sono però ancora legge. La legge Europea 2018, in virtù di alcune modifiche subite a Montecitorio, deve tornare al Senato per l'ok definitivo prima di entrare in vigore. Ma la parte relativa agli agenti è rimasta la stessa quindi dovrebbero essere escluse sorprese.
(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da “Casa24 online”, 13 marzo 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 10 aprile 2019, n. 85)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 1 marzo 2019

Approvazione della graduatoria di merito per l'anno 2019, relativa all'assegnazione delle autorizzazioni multilaterali per il trasporto di merci su strada, nell'ambito dei Paesi aderenti alla Conferenza europea dei Ministri dei trasporti (ITF/C.E.M.T.). (19A01632)
(G.U. 14 marzo 2019, n. 62)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Assegnazione del contributo a favore dei comuni - Anno 2019 - per la realizzazione di interventi riferiti a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio. (19A01715)
(G.U. 14 marzo 2019, n. 62)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

COMUNICATO

Adozione del Piano straordinario per la realizzazione di interventi nel settore idrico (19A01800)
(G.U. 20 marzo 2019, n. 67)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 22 febbraio 2019

Migliore individuazione del perimetro afferente cinque immobili apportati e/o trasferiti al Fondo immobili pubblici. (19A01900)
(G.U. 21 marzo 2019, n. 68)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di febbraio 2019, 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). (19A02095)
(G.U. 28 marzo 2019, n. 74)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 12 dicembre 2018

Secondo piano degli interventi di tipologia A1, B e C per alloggi e residenze per studenti universitari. (19A02116)
(G.U. 29 marzo 2019, n. 75)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 3 gennaio 2019

Finanziamento di interventi di messa in sicurezza di edifici scolastici a valere sulle economie dei mutui BEI 2015. (Decreto n. 2). (19A02180)
(G.U. 4 aprile 2019, n. 80)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 19 febbraio 2019

Modalità di assegnazione delle somme derivanti dal pagamento delle sanzioni per violazioni delle disposizioni in materia di diritti dei passeggeri nelle modalità del trasporto ferroviario, con autobus e per vie navigabili interne. (19A02298)
(G.U. 8 aprile 2019, n. 83)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Sezione penale – Sentenza 7665/2019

Proprietario sotto accusa se cadono blocchi dal balcone

Delle lesioni causate dallo stato manutentivo fatiscente di un balcone risponde penalmente il proprietario. Il principio è stato applicato dalla Corte di cassazione (sezione penale, sentenza 7665/2019) al caso di una condomina che era stata condannata in primo grado per i reati di lesioni personali colpose (articolo 590, commi 1 e 2 del Codice penale) e di omissioni di lavori in edifici o costruzioni che minacciano la rovina (articolo 677 ,comma 3, del Codice penale ma questo reato veniva poi cancellato in appello) perché, non avendo provveduto a eseguire i lavori necessari per rimuovere il pericolo di crollo che minacciava il suo balcone, si era resa responsabile delle lesioni personali causate a un passante, mentre transitava sotto il suo balcone, a seguito della caduta di frammenti di cemento staccatisi proprio dal balcone.

La proprietaria del balcone ricorreva in Cassazione sostenendo che non le era nota la situazione di pericolo perché, per motivi di lavoro, si recava saltuariamente nell'abitazione e solo nel periodo estivo tanto che aveva incaricato, con delega orale, un «amministratore di fatto del condominio» (che era poi il marito) e, pertanto, chiedeva l'annullamento della sentenza impugnata e l'esonero da qualsivoglia personale responsabilità. Colpevole di negligenza sarebbe stato quindi l'amministratore "di fatto".

La Corte di cassazione, nel respingere il ricorso, ha condiviso le motivazioni dei giudici di appello i quali, sulla base delle risultanze processuali, avevano stabilito che la ricorrente non solo aveva l'obbligo di agire e predisporre i lavori necessari per la rimozione di pericolo ma che si trovava nelle condizioni concrete di rendersi conto che l'immobile di sua proprietà necessitasse di lavori per la messa in sicurezza degli intonaci stante lo stato di degrado documentato anche dai Vigili del fuoco.

In ogni caso, afferma la Cassazione, indipendente mente dalla delega scritta od orale, il proprietario dell'immobile sarebbe comunque responsabile: «Il delegante dovrà essere chiamato a rispondere per il reato proprio, sia quando il conferimento della delega non sia stato adeguato (per colpa o dolo) all'assolvimento dell'obbligo, sia quando non sia intervenuto, potendolo fare, per garantire l'adempimento da parte del delegato degli obblighi, di cui rimane pur sempre titolare».

I DUE ASPETTI

1. La condanna Il proprietario dell'appartamento è penalmente responsabile delle lesioni causate a un passante dalla caduta di frammenti di cemento, dovuta allo stato manutentivo fatiscente del suo balcone. Così ha stabilito la Cassazione (IV sezione penale, sentenza 7665/2019)

2. Il rebus «frontalini» La stessa Cassazione (Sezione II) ha però sempre affermato che la manutenzione dei «frontalini», cioè la parte visibile in facciata del parapetto, è di fatto sempre

■ **Corte di Cassazione – Ordinanza 18 marzo 2019, n. 7625**

Il pianerottolo si presume di natura condominiale

Negli edifici in condominio, le scale con i relativi pianerottoli, che insistano, nella specie, su un ballatoio e servano da accesso al lastrico solare comune, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, tra le parti che devono presumersi comuni, in forza dell'articolo 1117, numero 1, del codice civile.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 7625 del 18 marzo 2019.

Il caso. Il Condominio agiva contro alcuni condomini per far accertare e dichiarare l'illegittimità di alcune opere realizzate nel loro appartamento in violazione della legge e del regolamento di condominio. Nello specifico, le opere contestate riguardavano l'annessione all'appartamento dei condomini convenuti di una porzione di pianerottolo condominiale, da costoro chiusa con un cancello in ferro e sottratta all'utilizzo degli altri condomini.

La domanda del Condominio veniva rigettata. In particolare, la Corte d'appello riteneva di escludere la natura condominiale della porzione di pianerottolo in questione, risultando essa di esclusivo utilizzo dei singoli proprietari.

Proprio su questo punto, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso presentato dal Condominio ed annullato la sentenza impugnata.

I pianerottoli si presumo di natura condominiale. Ad avviso dei giudici di legittimità, infatti, la Corte d'appello, nell'escludere la natura condominiale della porzione di pianerottolo in questione con il rilievo che la stessa sarebbe "di esclusivo utilizzo degli appellati", si è posta in contrasto con il principio che "negli edifici in condominio, le scale con i relativi pianerottoli, che insistano, nella specie, su un ballatoio e servano da accesso al lastrico solare comune, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, tra le parti che devono presumersi comuni, in forza dell'art- 1117, n. 1, c.c." e con il principio che "ai sensi dell'art. 1117 c.c., negli edifici in condominio anche le parti poste concretamente a servizio soltanto di alcune porzioni dello stabile, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni a tutti i condomini".

Occorre valutare caso per caso. Ancora In ordine alla presunzione di condominalità dei pianerottoli, peraltro, la giurisprudenza ha avuto modo di osservare che:

"...il pianerottolo, non espressamente indicato nell'elenco dei beni di cui all'art. 1117 c.c.; in tanto può considerarsi in esso incluso, quale elemento strutturale collegato alle scale, in quanto, essendo ad esse vicino, sia funzionalmente adibito a consentire il passaggio da una rampa di scale all'altra, nonché a dare accesso alle proprietà esclusive che su esso si aprono. Se, viceversa, [il pianerottolo] è distante dalle scale, per cui dal punto di vista strutturale e funzionale non è assimilabile alle stesse, si tratta di verificare se l'area in questione presenti o meno una qualche caratteristica strutturale o funzionale che la renda necessaria all'uso comune (per es. sia dotata di aperture che consentano l'entrata di aria e luce; circostanza che dalla sentenza non emerge" (Cass. civ. 14.2.2006, n. 3159).

Osservazioni. Dalla sentenza citata si evince la necessità di verificare, di volta in volta, la natura comune del pianerottolo, alla luce della destinazione d'uso dello stesso e in assenza di indicazioni specifiche del titolo. Ne consegue che per stabilire a chi competono le spese di tale manufatto si rende necessario valutare la situazione concreta, al fine di verificare se, appunto, il pianerottolo sia destinato o meno ad esclusivo servizio di un singolo condomino (o gruppo di condomini):

In particolare, qualora il pianerottolo (o lo spazio avente funzione analoga) sia oggetto di uso esclusivo da parte di alcuni comproprietari e, tuttavia, sia altresì idoneo – per le sue

caratteristiche strutturali e funzionali – a soddisfare interessi comuni, questi ultimi devono ritenersi prevalenti rispetto ai primi. In tal caso, il bene deve ritenersi di proprietà comune in virtù della particolare destinazione d'uso idonea, ex art. 1117 c.c., a far scattare la presunzione di condominialità, in assenza di titolo contrario. Nell'ipotesi in cui, invece, il pianerottolo serva soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, esso non può rientrare nel novero delle cose comuni.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 1 aprile 2019)

Immobili: fisco

■ Corte di cassazione – Ordinanza 1 aprile 2019, n. 9049

L'accertamento catastale vale solo se completo

È illegittimo l'accertamento catastale che indica solo gli estremi del provvedimento della rettifica massiva delle rendite. Occorre l'esatta individuazione degli elementi affinché il contribuente possa concretamente comprendere le ragioni della modifica. A confermare il principio è la Corte di cassazione con l'ordinanza n. 9049 depositata ieri.

Una contribuente impugnava un avviso di accertamento catastale, lamentando, tra l'altro, il vizio di motivazione. Entrambi i giudici di merito annullavano l'atto. L'Agenzia ricorreva in Cassazione rilevando che l'accertamento richiamava il provvedimento adottato per il procedimento revisionale delle rendite. Si trattava di un atto che consentiva l'aggiornamento massivo e pertanto non erano necessari ulteriori elementi ai fini della rettifica. La Suprema corte ha confermato l'illegittimità dell'atto.

Secondo la Cassazione il procedimento di revisione parziale del classamento è soggetto alle stesse regole dettate per l'ordinaria revisione del classamento (articolo 9 Dpr 138/98). L'atto pertanto non può ritenersi congruamente motivato se fa esclusivamente riferimento al rapporto tra il valore di mercato e quello catastale nella microzona considerata ed ai provvedimenti amministrativi utilizzati a supporto, ove da questi ultimi non siano desumibili gli elementi che in concreto hanno determinato la modifica. I giudici evidenziano la necessità di indicare la qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato e le caratteristiche edilizie del fabbricato.

È poi necessaria una puntuale e specifica motivazione anche per i provvedimenti catastali, enfatizzata soprattutto da natura e modalità del tipo di revisione (Corte costituzionale 249/2017). Il contribuente quindi deve comprendere gli elementi che hanno, in concreto, inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare. Infine, la Cassazione ha escluso di dar seguito all'orientamento espresso nell'unica pronuncia di segno contrario (n. 21176/2016). La decisione è importante poiché conferma l'obbligo di motivazione anche per gli accertamenti catastali, escludendo qualunque rilevanza dell'isolata pronuncia favorevole all'amministrazione.

(Laura Ambrosi, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 2 aprile 2019)

■ Commissione Tributaria Regionale – Emilia Romagna - Sentenza 2393/6/2018

Interessi sui mutui prima casa: anche il restauro è detraibile

La detrazione del 19% sugli interessi del mutuo per l'acquisto e la ristrutturazione dell'abitazione principale spetta anche se vengono eseguiti lavori di restauro e risanamento conservativo.

Lo ha chiarito la Ctr Emilia Romagna 2393/6/2018 (presidente Iacoviello, relatore Scialpi), confermando la bocciatura del controllo formale eseguito dalle Entrate, che avevano disconosciuto la detrazione indicata al rigo RP7 del modello Unico 2009. Il rigo è quello, per l'appunto, in cui si indicano gli «Interessi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale», voce nella quale rientra anche l'ipotesi in cui «l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia» (come afferma l'articolo 15, comma 1, lettera b del Tuir).

La vicenda riguarda un contribuente che aveva effettuato una serie di lavori in casa, finanziandoli evidentemente con parte del mutuo: il rivestimento delle scale, il rifacimento dei bagni e l'eliminazione di una parete. L'ufficio aveva disconosciuto la detrazione, in quanto gli interventi non sarebbero rientrati nelle opere ammesse dall'articolo 15 del Tuir, che parla di «ristrutturazione edilizia» e non di «restauro e risanamento conservativo» (categoria in cui il contribuente aveva fatto ricadere le opere con la pratica edilizia presentata dal proprio tecnico di fiducia).

La difesa del contribuente, nel richiamare il Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), ha rilevato come i lavori – in realtà – avessero comportato modifiche sostanziali al precedente assetto e che, pertanto, dovessero intendersi come una vera e propria ristrutturazione dell'immobile. La Ctr, nel respingere la tesi erariale, ha confermato l'annullamento della cartella, già deciso in primo grado. I giudici emiliani hanno scelto un criterio sostanzialistico, intendendo in pratica l'espressione «ristrutturazione edilizia» in senso tecnico. Secondo la commissione, quando la natura dell'intervento è tale da realizzare una diversa organizzazione degli spazi, attraverso l'abbattimento e la ricostruzione di componenti murarie, si è sempre in presenza di un lavoro di ristrutturazione, al di là del nomen utilizzato. D'altra parte, con un'interpretazione letterale si arriverebbe al risultato paradossale di escludere dalla detrazione opere più leggere (come la manutenzione straordinaria) oppure più pesanti (come la ristrutturazione urbanistica), che perseguono le stesse finalità.

Lascia qualche perplessità, se mai, la decisione di compensare le spese di lite, che nel caso specifico sono verosimilmente più pesanti dell'imposta recuperata (760 euro di Irpef, oltre a sanzioni e interessi). Forse i «dubbi interpretativi» cui si accenna nella sentenza per giustificare la mancata condanna dell'ufficio alle spese potevano essere superati con una lettura della norma orientata a coglierne la reale finalità.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme & Tributi" 1 aprile 2019)

■ Commissione Tributaria Provinciale – Milano - Sentenza 894/10/2019

Affitti, non va tassata la clausola penale sui canoni arretrati

Non va tassata autonomamente la clausola del contratto di locazione che, per il caso di omesso pagamento del canone, stabilisce che il conduttore debba corrispondere le somme non versate maggiorate degli interessi a un tasso superiore a quello legale. È questa la conclusione a cui è giunta la Ctp Milano (presidente Chiaro, relatore Garofalo) nella sentenza 894/10/2019 del 25 febbraio scorso, ottenuta da Confedilizia.

La controversia scaturisce dall'impugnazione di un avviso di liquidazione, con cui le Entrate avevano chiesto l'imposta di registro di 200 euro; il tributo era relativo alla clausola con cui, in un contratto di locazione, si era stabilito che, sui canoni non pagati, il conduttore avrebbe dovuto corrispondere gli interessi di mora pari al tasso legale maggiorato di due punti. Nel caso in esame, le Entrate avevano applicato il primo comma dell'articolo 21 del Dpr 131 del 1986 (Testo unico sull'imposta di registro), secondo cui, se un atto contiene più disposizioni che (per la loro intrinseca natura) non derivano necessariamente le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta a imposta come se si trattasse di un atto distinto.

Dal canto suo, il ricorrente ha sostenuto che la norma di riferimento andava invece individuata nel secondo comma dello stesso articolo 21, per il quale «l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa» quando le disposizioni dell'atto discendono le une dalle altre.

Nell'accogliere il ricorso, la Ctp afferma che, con il termine «disposizioni», l'articolo 21 si riferisce «al concetto di negozio giuridico» e non alle singole obbligazioni che nell'atto trovano la loro fonte unitaria: infatti, tali obbligazioni, non essendo «atto che possa sopravvivere autonomamente, non costituiscono atto tassabile». Peraltro - prosegue la Ctr - l'articolo 20 del Dpr 131/1986 (relativo all'«Interpretazione degli atti» da sottoporre a imposta di registro) attribuisce rilievo alla causa reale del negozio e alla regolamentazione degli interessi perseguiti dai contraenti, che si possono esprimere «anche mediante una pluralità di pattuizioni

collegate». Di conseguenza, la previsione dell'onere di corrispondere un determinato importo in caso di omesso versamento dei canoni costituisce una pattuizione che, derivando direttamente dall'obbligazione di pagamento di quanto dovuto, è priva dell'autonomia che ne giustificerebbe la tassazione. Così la Ctp Milano ha annullato l'avviso.

La pronuncia in esame è giunta a conclusioni opposte a quelle contenute nella sentenza 618/1/2019 della stessa commissione, depositata il 13 febbraio (...). Pronuncia con la quale i giudici meneghini avevano, invece, sostenuto che alla clausola che dispone la maggiorazione degli interessi legali in caso di mora del conduttore si deve applicare, per analogia, la disciplina relativa alla registrazione degli atti sottoposti a condizione sospensiva (articolo 27 del Dpr 131/1986); atti per i quali è prevista l'imposta fissa di 200 euro e, al momento dell'eventuale verificarsi della condizione stessa, quella proporzionale nella misura del 3% (al netto dei 200 euro già versati).

(Antonio Porracciolo, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme & Tributi" 1 aprile 2019



Immobili: edilizia e normative

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Puglia – Lecce – Sezione I - Sentenza 5 marzo 2019, n. 389

Pergotende e pergolati richiedono il permesso di costruire?

Non è sempre agevole tracciare con sicurezza la linea di demarcazione tra edilizia libera e necessità di titolo edilizio. Anche la normativa più recente, che ha cercato di liberalizzare molti interventi, non sembra aver risolto definitivamente il problema. Una delle questioni più controverse riguarda la realizzazione di tende, pergotende e pergolati che, complice la bella stagione, vengono realizzati per cercare di sfuggire alla calura estiva. Questa volta la questione viene sottoposta al giudizio del Tar pugliese che, salomonicamente, salva la pergotenda ma bocchia il pergolato.

Il caso in esame

Il caso prende origine da un ordine di demolizione di due strutture, di cui la prima, di 39 mq, in metallo con copertura leggera adibita a pergotenda e la seconda, di 107 mq, in legno e alluminio con copertura in "cannucciata". Il destinatario dell'ordinanza ritiene il provvedimento illegittimo in quanto le opere non sarebbero soggette ad autorizzazione paesaggistica e non avrebbero rilevanza edilizia, ai sensi del Dpr 31/2017 (ovvero del Regolamento per l'autorizzazione paesaggistica semplificata) e del Dm 2 marzo 2018 (contenente il cosiddetto Glossario dell'edilizia).

Via libera per la pergotenda

La Sez. I del Tar Lecce, con la sentenza n. 389 del 5 marzo 2019, conferma quanto anticipato con la precedente ordinanza cautelare n.544/2018. Secondo il giudice amministrativo pugliese la normativa più recente avrebbe liberalizzato le opere relative alla installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tende, tende a pergola, pergotende, coperture leggere di arredo (punto 50 del Glossario dell'edilizia libera).

Le pergotende, quindi - ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Dpr 380/2001 - rientrerebbero nell'edilizia libera; applicando il Regolamento n. 31/2017, anche l'autorizzazione paesaggistica non sarebbe più necessaria (A.17) per «installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo».

La realizzazione di una pergotenda di ridotte dimensioni (nel caso in esame il manufatto copre "soli" 39 mq), con copertura leggera, adiacente al locale bar/ristoro, non richiederebbe alcun adempimento amministrativo.

Il pergolato richiede il PdC

Il problema si complica, e non di poco, quando si passa ad esaminare il pergolato. Anche queste strutture sono soggette ad una normativa di favore anche se, per certi versi, più restrittiva. Il punto 46 del "glossario" consente la libera realizzazione di pergolati di ridotte dimensioni; il successivo punto 53, dal suo canto, consente l'installazione di gazebo previa comunicazione di avvio dei lavori (che, però, nel caso in esame non sarebbe stata effettuata). Poiché non abbiamo un indirizzo univoco, è necessario esaminare con attenzione il manufatto per capire fino a che punto esso possa rientrare nell'edilizia libera e quando, viceversa, richieda il preventivo rilascio di un permesso di costruire. Secondo il Tar, una struttura di 107 mq, per le sue rilevanti dimensioni, non può rientrare nell'edilizia libera ma può essere realizzata solo previo rilascio del prescritto a titolo abilitativo dei lavori.

Il parere della giurisprudenza

La pergolata, secondo la giurisprudenza, ove di limitate dimensioni, se non modifica la destinazione d'uso degli spazi esterni, se facilmente rimovibile e non idonea a creare volume o superficie, non richiede il previo rilascio del permesso di costruire in quanto non comporta una trasformazione urbanistica del territorio (Cons. Stato, Sez. VI, sentenza 11 aprile 2014, n. 1777). In questo caso sarebbe equiparata ad un elemento di arredo esterno, ovvero ad una pertinenza del fabbricato (Cons. Stato, Sez. VI, sentenza 27 aprile 2016, n. 1619); il titolo edilizio non sarebbe necessario quando sia stato realizzato solo per adornare e ombreggiare giardini e terrazzi (Cons. Stato, sentenza 22 agosto 2018, n. 5008). In questo caso l'accento viene posto non tanto sui materiali utilizzati per la struttura di sostegno quanto sulla sua funzione di elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici. L'opera, quindi, non sarebbe sottoposta ad alcuna autorizzazione ove, senza creare nuovi volumi, sia finalizzata a migliorare la fruibilità dello spazio esterno (Cons. Stato, Sez. VI, sentenza 25 gennaio 2017, n. 306; sentenza 27 aprile 2016, n. 1619 e sentenza 11 aprile 2014, n. 1777; TAR Brescia, Sez. II, sentenza 2 luglio 2018, n. 646; TAR Roma, Sez. II, sentenza 22 giugno 2018, n. 7014; TAR Roma, Sez. II, sent. 22 dicembre 2017, n. 12632).

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 22 marzo 2019)

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Puglia – Bari - Sentenza 7 gennaio 2019, n. 9

Dopo trenta giorni dalla Scia il Comune non può bloccare l'ascensore del disabile

Il fatto. La proprietaria di un appartamento al terzo piano di un edificio condominiale, privo di ascensore, in ragione del proprio stato di salute e delle difficoltà di deambulazione, depositava presso il Comune una SCIA ed avviava i lavori per l'installazione di un ascensore nel pozzo luce condominiale.

Senonché, il Comune sospendeva gli effetti della SCIA diffidando la proprietaria a non eseguire i lavori.

La proprietaria presentava quindi ricorso al TAR lamentando il fatto che, tra l'altro, il Comune aveva notificato il provvedimento di sospensione dei lavori oltre il termine perentorio di 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA prescritto dalla legge.

Il TAR Puglia – Bari, la sentenza n. 9 del 7 gennaio 2019 ha accolto il ricorso dalla condomina.

Decorsi trenta giorni la PA può agire solo in autotutela

Nel caso di specie, infatti, la SCIA era stata acquisita il 4 dicembre ed il Comune ha adottato e notificato il provvedimento di sospensione il 5 gennaio, oltre, quindi, (sia pure di poco) i trenta giorni prescritti dall'articolo 19 della Legge n. 241/1990 e dall'articolo 23 del DPR n. 380/2001.

Al momento dell'adozione del provvedimento impugnato, dunque, si era consolidata la legittimazione della condomina ad eseguire l'intervento di installazione dell'ascensore per effetto dell'inerzia dell'Amministrazione. Il che significa che il Comune non poteva limitarsi

(come ha erroneamente fatto) a sospendere l'efficacia della SCIA, ma avrebbe dovuto previamente provvedere, in via di autotutela, alla rimozione della SCIA.

Peraltro, tale potere di revoca per la Pubblica Amministrazione deve essere esercitato secondo i principi regolatori sanciti dalla legge in materia di autotutela. In particolare, è necessario l'avvio di un apposito procedimento in contraddittorio con il privato, il rispetto del limite del termine ragionevole e, soprattutto, è necessaria una valutazione comparativa degli interessi in gioco, idonea a giustificare il ritiro di un titolo ormai conseguito dal privato.

Abitazione bene primario

Nel caso di specie, nulla di tutto ciò è stato fatto dal Comune. Di conseguenza, la sospensione degli effetti della SCIA deve considerarsi illegittima. Consolidatosi il titolo edilizio, è illegittimo per l'ente limitarsi a stoppare i lavori. Di più, l'istruttoria degli uffici è lacunosa. Non emergono elementi secondo i quali l'ascensore può incidere su stabilità e sicurezza dell'edificio, mentre la relazione tecnica di parte attesta il contrario.

Maggiore attenzione civile per i disabili

L'autorizzazione al progetto non può essere ostacolata nemmeno da questioni di natura privatistica poste dai condomini contro la realizzazione dell'impianto ascensore.

A tal proposito, il TAR Puglia richiama la giurisprudenza della Corte di Cassazione, che richiede in questi casi una maggiore «attenzione civile» nei confronti di cittadini che, per le loro condizioni di conclamata disabilità, si accollano in via esclusiva l'onere finanziario di interventi tesi a eliminare il disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione.

La solidarietà condominiale

Il riferimento è, in particolare, alla sentenza della Corte di Cassazione n. 6129 del 9 marzo 2017 ed al suo richiamo alla principio della «solidarietà condominiale».

Tale principio implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione.

I giudici di legittimità sottolineano dunque come il Legislatore guardi con favore alle opere che agevolano la fruizione del bene primario dell'abitazione da parte di chi si trova in condizioni di conclamata disabilità

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

Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ **Corte di Cassazione – Sentenza 6685/2019**

Preliminare di vendita, non serve titolo edilizio

Le disposizioni che impongono la menzione dei titoli edilizi negli atti di trasferimento di immobili non si applicano ai preliminari di vendita, persino per gli immobili abusivi. Lo afferma la Cassazione (6685/2019), che limita la nullità ai soli contratti con effetti traslativi. Nessuna nullità per i contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita.

Stipulato nel 1996 un preliminare, il promissario acquirente conveniva in giudizio il promittente venditore per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre o in subordine la risoluzione per inadempimento, con condanna alla restituzione del doppio della caparra e al risarcimento danni.

Il promittente venditore chiedeva anch'egli, in via riconvenzionale, la risoluzione per inadempimento. Accolta in primo grado la domanda del promittente venditore, la Corte d'appello di Bari (1494/2014), accertata la realizzazione del fabbricato dopo il 16 marzo 1985 e rilevato che esso risultava costruito in assenza di titolo edilizio e in violazione dello strumento urbanistico vigente, riformava la sentenza di primo grado e dichiarava la nullità del preliminare per contrarietà a norme imperative.

Il promittente venditore ricorreva in Cassazione. A suo dire la fattispecie è disciplinata dall'articolo 15, comma 7 della legge Bucalossi (10/1977) il quale, prima di essere stato superato dalla legge 47/1985, prevedeva che «gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione». La Cassazione accoglie il ricorso e annulla con rinvio la sentenza d'appello. Non accomoda, per ovvie ragioni, la vicenda sotto l'ombrello dell'articolo 15, comma 7 della legge Bucalossi, ma conferma che i contratti a effetti obbligatori sono estranei all'ambito applicativo delle disposizioni che impongono negli atti di trasferimento di immobili la menzione dei titoli edilizi.

Per due ragioni: perché ciò si desume dal tenore letterale della norma; perché, successivamente alla stipula del preliminare, l'immobile può essere sanato o il venditore può produrre una dichiarazione sostitutiva da cui risulti che la costruzione è iniziata prima dell'1 settembre 1967 e, in tal caso, il contratto definitivo può essere stipulato o può essere pronunciata sentenza ai sensi dell'articolo 2932 Codice civile (Cassazione 14489/2005).

La Corte si allinea al proprio orientamento prevalente (28456/2013, 9318/2016, 21942/2017 e 11659/2018), smentendo alcuni precedenti (28194/2013). Implicitamente, ma chiaramente, esclude che il preliminare di un immobile abusivo sia in sé nullo per illiceità dell'oggetto. Lo sbocco, allora, potrebbe essere solo l'inadempimento.

Dire risolubile o nullo non è lo stesso: sono in gioco la caparra e il risarcimento del danno, che è pieno in caso di risoluzione, mentre è limitato all'interesse negativo in caso di nullità (articolo 1338 Codice civile).

I giudici d'appello, nel giudizio di rinvio, dovranno peraltro attenersi anche ai principi di diritto scolpiti dalle Sezioni unite con la sentenza 8230/2019 (...). Il trasferimento coattivo sarà dunque possibile solo in presenza di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la costruzione dell'immobile è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 o di un titolo edilizio (anche in sanatoria) reale e riferibile a quell'immobile: su questo si deciderà la partita.

(Angelo Di Sipio, Daniele Mauritano, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 9 aprile 2019)

■ Tribunale di Treviso – Sentenza 2073/2018

Sfratto, l'affitto si paga sino all'effettivo rilascio

Si potrebbero definire "attività commerciali a chilometro zero" quelle che, frequentemente, troviamo inserite all'interno di un edificio condominiale, agevolando la vita quotidiana dei condòmini. Tuttavia, spesso, episodi di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato, da parte del conduttore, generano problematiche che degenerano in cause giudiziarie.

Come il caso affrontato dal Tribunale di Treviso nella sentenza 2073 del 2018, nella quale una locatrice aveva citato in giudizio la locataria del proprio immobile, destinato all'attività di parrucchiera, per inadempimento di quest'ultima. L'attrice, dichiarando che tra essa e la convenuta era stato concluso un contratto di locazione ad uso commerciale relativamente ad un immobile rilasciato dalla conduttrice il 4 marzo 2016, chiedeva la condanna della convenuta al pagamento di euro 6.184,84 a titolo di canoni di locazione non corrisposti e di euro 2.593,11 come risarcimento danni pari alle spese per l'eliminazione di opere illegittimamente realizzate nel locale e non rimosse. La convenuta si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle domande attoree e chiedendo anch'essa di pronunciare la risoluzione del contratto per

inadempimento della locatrice e la condanna di quest'ultima alla restituzione dei canoni e della caparra versati nonché il risarcimento dei danni patiti. Domanda per la restituzione infondata, dal momento che la risoluzione per inadempimento del contratto non ha effetto retroattivo nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, per i quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.

Fondata, invece, la domanda svolta dalla locatrice di condanna della convenuta al pagamento dei canoni sino all'effettivo rilascio. Dal contratto risultava che l'immobile locato dovesse essere esclusivamente adibito ad uso laboratorio di parrucchiera, introducendo un obbligo, per la conduttrice ma non esteso alla locatrice, di non adibire l'immobile ad altri usi. La convenuta aveva dato atto di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione ed adatto al proprio uso, obbligandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato. Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati a uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabile alla legittima utilizzazione del bene locato. Escluso che sia onere del locatore conseguire tali autorizzazioni, ove il conduttore non riesca ad ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, e ciò quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente l'enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore. A fronte di ciò, occorrerebbe compiere una valutazione comparativa degli inadempimenti reciprocamente contestati da ciascuna delle parti, ritenendo, all'esito di tale giudizio, maggiormente grave l'inadempimento della conduttrice, tenuto conto che quest'ultima aveva continuato per diversi mesi ad occupare l'immobile, sospendendo illegittimamente il pagamento del canone per il mancato rilascio delle autorizzazioni, nonostante le parti avessero concordato che tale il pagamento non poteva essere sospeso né ritardato per alcun motivo.

La conduttrice si era, inoltre, resa inadempiente sia rispetto alla norma contrattuale per cui era vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del locatore, che rispetto all'obbligo di sottoscrivere una valida ed operante polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi per incendio e danni ai fabbricati, compresi i danni alle vetrine do cigli impianti interni. Una polizza sottoscritta e successivamente sospesa che avrebbe dovuto essere pienamente operante sin dal momento dell'occupazione dell'immobile da parte della conduttrice. Da qui la condanna al pagamento di euro 6.184,84 relativi ai canoni maturati sino alla data dell'effettivo rilascio per infondatezza dell'eccezione di inadempimento sollevata dalla conduttrice.

Infondate, invece, sia la domanda attorea di risarcimento del danno patito per la mancata rimozione delle opere illegittimamente realizzate dalla convenuta e quantificato dall'attrice in euro 2.593,11, non avendo, quest'ultima, fornito prova del danno, avendo prodotto unicamente un preventivo scritto non sottoscritto dalle parti che non testimonia l'effettivo esborso della somma predetta e del danno emergente, che le domande risarcitorie formulate in via riconvenzionale della convenuta, non potendosi ritenere sussistente alcun inadempimento in capo alla locatrice.

La conduttrice, avendo visionato i luoghi e sottoscritto un contratto che non prevedeva alcun obbligo specifico per la locatrice di rilasciare determinate autorizzazioni a modificare i luoghi, si era resa gravemente inadempiente per aver realizzato dei lavori in difetto di preventiva autorizzazione scritta e per non aver consegnato una valida ed operante polizza assicurativa. L'illegittimità dei lavori per mancata autorizzazione scritta ha reso infondata anche la domanda della convenuta volta ad ottenere la rifusione delle spese effettuate per le opere contestate.

Il Giudice ha, perciò, condannato la convenuta a pagare alla locatrice la somma di euro 6.184,84 a titolo di canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, rigettando, inoltre, le ulteriori domande risarcitorie formulate sia da parte attrice che da parte convenuta e condannando quest'ultima a rifondere le spese legali del presente procedimento, liquidate in euro 301,20 per esborsi ed euro 5.000,00 per compenso, oltre ad IVA, CPA e rimborso delle spese forfetarie.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 3 aprile 2019)

■ Tribunale di Roma – Sentenza 18 gennaio 2019, n. 1432

Non pagare l'affitto giustifica la risoluzione della locazione

Non versare i canoni costituisce un inadempimento del contratto di locazione tanto grave da giustificare la risoluzione. Gravità implicita, inerente un'obbligazione primaria del negozio, che rende inutile ogni valutazione. Lo ricorda il Tribunale di Roma con sentenza n. 1432 del 18 gennaio 2019.

Violazione più “pesante”, è ovvio, se protratta dopo l'introduzione del giudizio avviato dal locatore.

È il proprietario di un appartamento ad intimare lo sfratto per morosità alla società cui lo aveva concesso ad uso commerciale. Le mensilità scadute e non versate, spiega al giudice, ammontavano a più di quattromila euro. Di qui, l'ulteriore richiesta di emettere, in caso di opposizione, ordinanza di rilascio e decreto ingiuntivo per gli insoluti. La S.r.l. deposita copia dei pagamenti relativi ai canoni intimati, ed eseguiti dopo la notifica dell'atto introduttivo ma la difesa dell'intimante, in sede di convalida, mette a verbale la persistenza della morosità anche relativamente ai canoni spirati dopo quelli intimati ed insiste per il rilascio.

La domanda, proseguita nella fase ordinaria, viene accolta dal Tribunale. Il sinallagma contrattuale della locazione, scrive, prevede il pagamento dei canoni a fronte del godimento del bene per cui l'omissione integra «una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto» ai sensi dell'articolo 1455 del Codice civile. E sul punto è consolidata la tesi giurisprudenziale – ribadita dalla Corte di cassazione (sentenza n. 19652/2004) – secondo cui in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione della non scarsa importanza «deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazioni, quella del pagamento del canone». L'inquilino, infatti, non può astenersi o ritardare la corresponsione del mensile, trattandosi della sua principale e fondamentale obbligazione. E la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, esattamente come il ritardo, potrebbe legittimare l'applicazione dell'articolo 1460 del Codice civile solamente ove manchi del tutto la prestazione della controparte ossia il consentire il pieno godimento del bene.

Ma nella vicenda, la società era nel suo pieno godimento nonostante il mancato pagamento di diversi canoni di locazione e il ritardo nell'assolvimento di altre mensilità. I fatti lamentati dal proprietario, quindi, non solo erano idonei a fondare la domanda di risoluzione ma erano stati anche dimostrati avendo egli assolto al suo onere probatorio, allegando titolo (contratto locativo) e importo dovuto.

Per liberarsi dall'addebito, pertanto, la S.r.l. avrebbe avuto una sola possibilità: provare fatti impeditivi o estintivi dell'inadempimento e invece si era limitata a rappresentare un ritardo inidoneo a giustificare l'inadempimento. Non solo. Già solo il ritardo oltre le scadenze pattuite, prosegue il Tribunale romano, costituisce motivo di risoluzione e, nella fattispecie, la condotta omissiva relativa al mancato e ritardato pagamento dei canoni, si era protratta per tutto il corso del giudizio di merito. Si spiega in questi termini, la decisione di condannare l'inquilina al saldo dei canoni insoluti sino alla pronuncia e di quelli a scadere fino al rilascio, maggiorati di interessi al tasso legale dalle singole scadenze al soddisfo totale. Inevitabile, poi, vista la gravità della violazione, l'accoglimento della domanda di risoluzione per colpa della ditta, condannata al rilascio immediato dell'alloggio.

(Selene Pascasi, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 25 marzo 2019)

■ **Corte di Cassazione – Sezioni Unite – Sentenza 8230/2019**

Se c'è titolo edilizio l'immobile abusivo è commerciabile

Con sentenza 8230/2019, le Sezioni Unite della Cassazione hanno composto il contrasto verificatosi nella precedente giurisprudenza di legittimità sugli edifici abusivi e hanno finalmente dettato i principi generali da applicare in questa materia.

In primo luogo, l'edificio abusivo non è commerciabile (e quindi il relativo contratto di compravendita è nullo) solo se non esiste un titolo edilizio che ne abbia assentito la costruzione oppure se nel rogito venga falsamente dichiarato l'avvenuto rilascio di un titolo edilizio invero inesistente; se invece un titolo edilizio esiste e il manufatto è stato realizzato con variazioni (essenziali o non essenziali) l'edificio è commerciabile: per la validità del contratto di compravendita è sufficiente che in esso siano menzionati gli estremi del titolo edilizio che ne ha assentito la costruzione.

La tutela del sistema in generale non deve essere garantita dalla sanzione di nullità dei contratti aventi a oggetto manufatti abusivi, ma è assicurata dalle sanzioni che la normativa urbanistica commina per il caso della realizzazione di abusi edilizi: la demolizione, il ripristino della situazione anteriore all'abuso, le sanzioni pecuniarie. Tutte sanzioni “reali” (le quali si applicano, cioè, a chi si trovi a essere proprietario dell'edificio nel momento in cui l'abuso sia accertato) e irrogabili senza limiti temporali (nel senso, cioè, che il decorso del tempo non provoca alcuna sanatoria delle situazioni abusive).

La tutela dell'acquirente dell'edificio abusivo è assicurata dai rimedi che il Codice civile appresta (la risoluzione del contratto, la riduzione del prezzo, il risarcimento del danno) per chi compra beni i quali presentino vizi o che non abbiano le qualità promesse o essenziali per il loro uso.

La sentenza 8230 viene emanata a Sezioni Unite. Da quando (e cioè dalla legge 47/1985) il tema della regolarità dei fabbricati ha avuto impatto sulla loro commerciabilità, la questione della rilevanza dell'abusivismo edilizio sulla validità dei contratti ha infatti avuto in Cassazione, nel tempo, una valutazione nettamente divergente: un iniziale orientamento (espresso dalla decisioni 8685/1999, 8147/2000, 5068/2001, 5898/2004, 7534/2004, 27129/2006, 20714/2012 e 16876/2013, 25357/2014) ha dato credito alla tesi della cosiddetta “nullità formale”, e cioè all'idea che la compravendita sia valida solo che il titolo edilizio esista, anche se l'edificio sia stato realizzato con variazioni essenziali; secondo un più recente orientamento, espresso nelle decisioni 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015 (la tesi della cosiddetta “nullità sostanziale”), la compravendita deve considerarsi affetta da nullità non solo se abbia a oggetto un edificio costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se il manufatto che ne sia oggetto sia stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio. Questa corrente di pensiero viene smentita: in presenza di una dichiarazione del venditore circa gli estremi di un titolo edilizio esistente, il contratto «è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato».

(Angelo Busani, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Norme & Tributi” 23 marzo 2019)

Approfondimenti

FISCO E MANUTENZIONE

Disciplina IVA degli interventi di manutenzione e recupero di immobili

Francesco D'Alfonso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 aprile 2019, n. 1065, pag. 640-655

La disciplina IVA relativa agli interventi di manutenzione e recupero edilizio è assai articolata e complessa. Ciò, in primo luogo, poiché l'esatta qualificazione degli specifici interventi agevolabili non è sempre di facile determinazione, in virtù dell'esistenza di lavori che spesso si pongono sulla linea di confine tra due diverse tipologie di operazioni. Allo stesso tempo, la normativa IVA prefigura misure agevolative che sembrano intrecciarsi, se non addirittura sovrapporsi, tra loro. Numerosi sono poi gli interventi di prassi, da parte dell'Amministrazione finanziaria, che si sono susseguiti negli anni, allo scopo di meglio chiarire taluni aspetti applicativi, nonché, a volte, di integrare la normativa esistente.

In questo contesto, di rilievo è il recente intervento legislativo in materia di "beni significativi", il quale, oltre a facilitare la concreta applicabilità della relativa normativa, consente di ridurre gli abusi da parte dei soggetti coinvolti, in relazione tuttavia a beni che, secondo quanto previsto dalla normativa unionale, non potrebbero in realtà usufruire di un'aliquota IVA ridotta. La legge 457 del 5 agosto 1978, norma fondamentale in materia di edilizia pubblica residenziale, ha l'obiettivo primario di aumentare, attraverso il recupero delle costruzioni in condizioni di degrado, l'offerta di abitazioni, nonché di fabbricati, da utilizzare come sede di attività complementari alla vita delle famiglie (scuole, ospedali ecc). Per raggiungere tale scopo, sono stati individuati una serie di interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio in relazione ai quali il legislatore ha attribuito agevolazioni fiscali in materia di IVA. Il beneficio fiscale, consistente nell'applicazione di un'aliquota IVA ridotta, interessa anche l'acquisto dei relativi materiali, nonché le cessioni dei fabbricati sui quali gli interventi vengono realizzati, se effettuate dalle stesse imprese di ripristino. Le agevolazione IVA, in particolare, vengono riconosciute allorché gli interventi in questione siano eseguiti nel rispetto di tutte le condizioni contenute nella legge 457/1978. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono infatti quelli di cui all'art. 31, comma 1, lett. a), b), c), d) ed e), della legge 457/1978.

interventi di recupero del patrimonio edilizio

• Manutenzione ordinaria
• Manutenzione straordinaria
• Restauro e risanamento conservativo
• Ristrutturazione edilizia
• Ristrutturazione urbanistica

L'attribuzione di un intervento edilizio a una delle categorie individuate dall'art. 31 della legge 457/1978 riveste dunque un ruolo determinante, in quanto da essa dipende il riconoscimento del beneficio IVA. Tale attribuzione, tra l'altro, rileva anche ai fini dell'individuazione del corretto titolo abilitativo necessario per l'esecuzione delle opere da eseguire.

Tuttavia la qualificazione degli interventi non è sempre di facile determinazione in virtù dell'esistenza di lavori che spesso si pongono sulla linea di confine tra due diverse tipologie di operazioni.

Un aiuto alla soluzione di tali problematiche può venire dai regolamenti comunali, nell'ambito dei quali è possibile giungere a una classificazione più dettagliata degli interventi.

Per quanto riguarda poi, nello specifico, gli interventi appartenenti in via generale a una determinata categoria, ma costituenti parte integrante o comunque correlata di interventi appartenenti a categorie diverse, ai fini dell'individuazione tipologica delle operazioni, occorre tenere conto del carattere assorbente della categoria "superiore" (cioè più complessa) rispetto a quella "inferiore".

A prescindere dalla procedura alla base della loro qualificazione, gli interventi di recupero di cui all'art. 31 della legge 457/1978 devono inoltre concernere immobili in condizioni di degrado. Tale ultima condizione non solo in relazione all'esistenza di fabbricati fatiscenti, ma anche in ordine a immobili per i quali gli interventi edilizi consentono un più razionale e gradevole inserimento nel tessuto urbanistico dell'area interessata.

Esprimendosi con riferimento alle cessioni di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero, l'Agenzia delle entrate ha tuttavia chiarito che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, non è necessario che gli interventi di recupero siano collegati a una condizione di degrado dell'immobile (circ. n. 8/E/2009), consentendo quindi, in questa ipotesi, l'applicazione dell'agevolazione anche nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso senza che sussista una condizione di degrado dell'immobile.

Non rientra tuttavia tra gli interventi in esame l'esecuzione di opere finalizzate ad ampliare un immobile già esistente. In quest'ultimo caso, infatti, ampliandosi l'involucro volumetrico già esistente, si viene a configurare un'attività di costruzione e non di recupero. Conseguentemente, nell'eventualità, abbastanza comune, in cui vengano effettuati congiuntamente lavori di ristrutturazione agevolabili e lavori di ampliamento e le fatture emesse non evidenzino l'ammontare dei corrispettivi riguardanti gli interventi di ristrutturazione (i soli agevolabili) in maniera distinta da quello concernente gli interventi ampliativi, non potrà applicarsi, neppure parzialmente, l'aliquota ridotta IVA.

Tutto ciò premesso, va evidenziato che il menzionato art. 31 della legge 457/1978 è stato tuttavia sostituito dall'art. 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 380/2001, il quale, salvo alcune modificazioni, ha sostanzialmente riprodotto le definizioni della legge 457/1978. Tale art. 3 del TU si applica dunque anche ai fini fiscali, sebbene la Tabella A, allegata al D.P.R. 633/1972, richiami ancora esclusivamente l'art. 31 della legge 457/1978 (circ. n. 11/E/2007).

A ogni modo, le disposizioni che definiscono le varie tipologie di interventi, avendo carattere di norme generali e fondamentali, sono applicabili a tutti gli interventi di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Manutenzione ordinaria

Sono ricompresi in questa categoria gli interventi che concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31, comma 1, lett. a), della legge 457/1978; art. 3, lett. a), del D.P.R. 380/2001).

Pertanto si tratta sostanzialmente di interventi di riparazione dell'esistente, volti al mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici.

TABELLA 1 – ESEMPI DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione 	<ul style="list-style-type: none"> Riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere)
<ul style="list-style-type: none"> Rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori 	<ul style="list-style-type: none"> Rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura
	<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione e costruzione di rivestimenti interni
<ul style="list-style-type: none"> Rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali 	<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni
<ul style="list-style-type: none"> Impermeabilizzazione di tetti e terrazze 	<ul style="list-style-type: none"> Riparazione di recinzioni
<ul style="list-style-type: none"> Riparazioni di balconi e terrazze e relative pavimentazioni 	<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso
<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di elementi di impianti tecnologici 	

Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che gli stessi non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (art. 31, comma 1, lett. b), della legge 457/1978; art. 3, lett. b), del D.P.R. 380/2001).

Si tratta di interventi di natura edilizia e impiantistica che, pur avendo carattere innovativo, sono realizzati allo scopo di mantenere in efficienza e adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, nei limiti tuttavia della volumetria esistente. Vi rientrano anche gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Al riguardo, si evidenzia che, a norma dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, aggiunto dall'art. 17, comma 1, lett. n), del D.L. 133/2014, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile a una diversa categoria funzionale tra residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale, rurale. Conseguentemente il mutamento di destinazione all'interno di tali categorie non è rilevante, salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali.

TABELLA 2 – ESEMPI DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportano aumento di volumi, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie 	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari, senza alterazione dei volumi
<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione di chiusure o aperture interne che non modificano lo schema distributivo delle unità immobiliari e degli edifici 	<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso
<ul style="list-style-type: none"> Consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione 	<ul style="list-style-type: none"> Rifacimento di vespai e scannafossi
<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta 	<ul style="list-style-type: none"> Rifacimento di scale e rampe

<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate 	<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti
<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione di tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali
	<ul style="list-style-type: none"> Interventi finalizzati al risparmio energetico

Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Fanno parte di questa categoria gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso, purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31, comma 1, lett. c), legge 457/1978; art. 3, lett. c), D.P.R. 380/2001). Gli interventi di restauro, nello specifico, riguardano immobili di particolare valore architettonico e storico-artistico e hanno la funzione di restituire a tali edifici una configurazione adeguata ai valori che essi intendono tutelare. Per raggiungere questo risultato, si cerca di conservare gli originari elementi di fabbrica, oppure, quando ciò non sia possibile, detti elementi vengono sostituiti ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'immobile. Tali operazioni necessitano tuttavia di una preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo. Con gli interventi di risanamento conservativo, invece, si individua il complesso degli interventi volti a rendere un edificio esistente maggiormente adeguato, sotto l'aspetto tipologico, formale, strutturale e funzionale, alle esigenze d'uso attuali.

TABELLA 3 – ESEMPI DI INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

<ul style="list-style-type: none"> Modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione 	<ul style="list-style-type: none"> Innovazione delle strutture verticali e orizzontali
	<ul style="list-style-type: none"> Apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali
<ul style="list-style-type: none"> Ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni 	<ul style="list-style-type: none"> Adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti

Interventi di ristrutturazione edilizia

Si tratta delle operazioni volte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti (art. 31, comma 1, lett. d), della legge 457/1978; art. 3, lett. d), del D.P.R. 380/2001). Rientrano altresì in questa categoria gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza (art. 31, comma 1, lett. d), della legge 457/1978; art. 3, lett. d), del D.P.R. 380/2001). Questo in quanto tali interventi, già collocati dalla prassi amministrativa tra gli interventi di ristrutturazione urbanistica, non configurano ipotesi di

nuova costruzione, costituendo invece interventi di recupero di edifici preesistenti (circ. n. 11/E/2007). Ciò nondimeno, laddove si tratti di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto nel caso in cui venga rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Alla luce di quanto esposto, allorchè l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione riguardi un'abitazione "prima casa" o fabbricati "Tupini", non potrà applicarsi la più favorevole aliquota del 4% prevista per l'ipotesi di nuova costruzione (circ. n. 11/E/2007).

TABELLA 4 – ESEMPI DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

<ul style="list-style-type: none"> • Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni 	<ul style="list-style-type: none"> • Costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti
<ul style="list-style-type: none"> • Mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale 	<ul style="list-style-type: none"> • Trasformazione dei locali accessori in locali residenziali
<ul style="list-style-type: none"> • Modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai 	<ul style="list-style-type: none"> • Demolizione dell'edificio e successiva ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
<ul style="list-style-type: none"> • Interventi di ampliamento delle superfici 	

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le operazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31, comma 1, lett. e), della legge 457/1978; art. 3, lett. f), del D.P.R. 380/2001).

La categoria in esame comprende quindi operazioni che comportano la trasformazione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio e che, come tali, sono soggette al rilascio di apposito titolo abilitativo e sottoposte al pagamento di oneri concessori. Possono configurarsi interventi di ristrutturazione urbanistica anche nell'ipotesi in cui vengono eliminate alcune strutture edilizie esistenti per realizzarne altre al loro posto. La sostituzione realizzata può infatti implicare una diversa configurazione e tipologia del tessuto urbanistico.

TABELLA 5 – ESEMPI DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

<ul style="list-style-type: none"> • Ripavimentazione e ampliamento della rampa di accesso storico, nonché rifacimento dell'impianto di pubblica illuminazione 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistemazione della superficie viaria e del sottosuolo, nell'ambito del quale si inquadra eventualmente la realizzazione di parcheggi
<ul style="list-style-type: none"> • Demolizione nel centro storico di un fabbricato degradato e costruzione sull'area di risulta di un parcheggio multipiano e di un fabbricato a uso abitativo (ris. min. n. 430395/1991) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliamento di uno stabilimento inserito nel piano di recupero di un'intera zona sottoposta a tutela ambientale (ris. min. n. 501157/1991)
	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidamento o trasferimento di un intero centro abitato mediante la costruzione di un nuovo centro cittadino (ris. min.n. 501044/1991)

La sussistenza del requisito della sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio e la conseguente attribuzione dell'aliquota ridotta non si realizza in presenza di lavori condotti sulle costruzioni già esistenti (ris. min. n. 431302/1992).

Agevolazioni IVA

L'applicazione dell'aliquota ridotta IVA richiede normalmente il rilascio di una dichiarazione da parte dell'acquirente relativa all'esistenza dei presupposti per l'agevolazione, mentre non sono previsti altri adempimenti, come è, per esempio, stabilito invece ai fini della detrazione IRPEF. Potrà inoltre essere richiesta dal fornitore copia del titolo amministrativo (concessione edilizia, dichiarazione di inizio attività ecc.) relativo agli interventi effettuati o della documentazione catastale, laddove rilevante ai fini dell'agevolazione.

Per quanto concerne, infine, l'aspetto sanzionatorio, si applica il principio di colpevolezza di cui all'art. 5 del D.Lgs. 472/1997 (risponde l'autore della violazione che abbia agito con colpa o dolo), anche se della maggiore imposta eventualmente dovuta dovrà comunque rispondere il fornitore.

Interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica

A partire dal 1° gennaio 1994, si applica l'aliquota agevolata (attualmente 10%) alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relative agli interventi di recupero di cui alle lettere c), d) ed e), comma 1, dell'art. 31 della legge 457/1978, a prescindere dalla tipologia degli immobili sui quali vengono eseguiti i lavori (n. 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972), nonché alle cessioni di beni (escluse materie prime e semilavorate) forniti per la realizzazione di tali interventi (n. 127-terdecies della predetta Tabella A, parte III).

TABELLA 6

INTERVENTI	Manutenzione ordinaria		Manutenzione straordinaria			Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione urbanistica	
	Edifici a prevalente destinazione abitativa	Altri beni immobili	Edifici a prevalente destinazione e abitativa	Edifici residenziali pubblici	Altri beni immobili				
BENI IMMOBILI	Edifici a prevalente destinazione abitativa	Altri beni immobili	Edifici a prevalente destinazione e abitativa	Edifici residenziali pubblici	Altri beni immobili	Tutti i beni immobili	Tutti i beni immobili	Tutti i beni immobili	
Contratto di appalto	10%	22%	10%	10%	22%	10%	10%	10%	
Altri contratti	10%	22%	10%	22%	22%	22%	22%	22%	
Beni finiti	10%	22%	10%	22%	22%	10%	10%	10%	
Materie prime e semilavorate	10%	22%	10%	22%	22%	22%	22%	22%	
Beni significativi	Entro il valore della prestazione	10%	22%	10%	22%	22%	10%	10%	10%
	Oltre il valore della prestazione	22%	22%	22%	22%	22%	10%	10%	10%

L'applicazione del beneficio fiscale richiede quindi l'esistenza delle condizioni specificatamente previste dalla legge 457/1978 nonché che gli interventi siano effettuati nell'ambito della fattispecie contrattuale individuata. Non si potrà pertanto usufruire dell'aliquota IVA del 10% per ogni opera di recupero che venga comunque effettuata su immobili che ne abbiano necessità né per gli interventi che non rientrano in un contratto di appalto (è invece consentito l'utilizzo del contratto d'opera).

Come accennato, non è inoltre prevista alcuna limitazione in ordine alla tipologia di edifici interessati dagli interventi, che possono essere pubblici o privati, di lusso o non. È sufficiente infatti, a tale fine, che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia siano effettuati su edifici o complessi edilizi, anche a carattere non

residenziale (case di abitazione, uffici ecc.), non applicandosi invece l'agevolazione con riferimento a beni immobili tipologicamente diversi.

Il beneficio fiscale è stato, tuttavia, riconosciuto anche in ordine alle operazioni effettuate sulle opere di urbanizzazione (circ. min. n. 1/1994), sebbene dette opere non possano essere qualificate come "edifici" o "complessi edilizi" (art. 3, comma 11, del D.L. 90/1990).

Quanto infine ai beni (escluse materie prime e semilavorate) forniti per la realizzazione di tali interventi, l'agevolazione spetta esclusivamente con riferimento ai "beni finiti", ossia ai beni che s'incorporano nei fabbricati senza perdere la loro individualità, costituendone elementi non soltanto funzionali, ma anche strutturali, e divenendo quindi parte integrante degli stessi (per es. caldaie, finestre). I beni inoltre devono rientrare nell'ambito dell'esecuzione degli interventi di recupero e non essere invece oggetto di commercializzazione separata da questi ultimi.

Interventi di manutenzione straordinaria agli edifici di edilizia residenziale pubblica

Il punto 127-duodecies) della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 consente l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% alle prestazioni di servizi aventi a oggetto interventi di manutenzione straordinaria, ex comma 1, lett. b), della legge 457/1978, su edifici di edilizia residenziale pubblica.

Rientrano nel regime di favore esclusivamente le prestazioni dipendenti da contratti di appalto e d'opera aventi a oggetto le opere di manutenzione, mentre restano escluse dallo stesso le prestazioni professionali a esse inerenti.

Per usufruire dell'agevolazione, è necessario tuttavia che gli edifici siano in possesso contemporaneamente dei requisiti della residenzialità e del carattere pubblico (circ. min. n. 151/1999). Si considerano, in particolare, edifici residenziali le unità immobiliari costituite da abitazioni (categorie catastali da A/1 ad A/11, con esclusione della A/10) e gli edifici destinati a stabili residenze per collettività (orfanotrofi, ospizi, brefotrofi ecc.). Rientrano invece nel concetto di edilizia residenziale pubblica gli edifici realizzati dallo Stato, dalle regioni, dagli enti pubblici territoriali, nonché dagli istituti autonomi case popolari (IACP) e loro consorzi e fruitori del pubblico intervento sotto forma di contributo statale ovvero di finanziamento con fondi pubblici.

Non possono godere del beneficio fiscale, non rientrando nella nozione di edilizia residenziale pubblica, gli edifici realizzati da privati con il concorso dell'intervento pubblico (edilizia convenzionata o agevolata), volto a rendere il prodotto finito, cioè le case di abitazione, meno dispendioso di quello rinvenibile nel libero mercato, né gli alloggi realizzati con i programmi finanziati ai sensi dell'art. 9 del D.L. 398/1993, in quanto anch'essi rientranti nel concetto di edilizia agevolata convenzionata (tali beni sono infatti considerati edifici privati).

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia

L'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/1999 ha introdotto, in via provvisoria, l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% alle prestazioni aventi a oggetto la realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di manutenzione elencati nelle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31, comma 1, della legge 457/1978 (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia).

Il beneficio fiscale è stato poi, di volta in volta, prorogato sino a che la direttiva 2009/47/CE ha introdotto, per gli Stati membri, la possibilità di prevedere, in via permanente, l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta alle prestazioni di servizi in argomento. A questo punto, attraverso la previsione di cui all'art. 2, comma 11, della legge 191/2009, che è intervenuta sulla disposizione di cui al comma 18 dell'art. 1 della legge 244/2007, tale aliquota ridotta è ora applicabile in maniera stabile.

Ciò nondimeno la disposizione agevolativa in questione, come appare evidente, si aggiunge, in parte sovrapponendosi, a quelle vigenti al 31 dicembre 1999, non aventi limitazioni con riguardo alla tipologia degli immobili interessati, concernenti gli interventi di recupero di cui

all'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 457/1978, consistenti rispettivamente in interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica (n. 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA). L'art. 7 della legge 488/1999, il quale fa espressamente salve tali preesistenti norme agevolative in quanto più favorevoli, ha quindi carattere innovativo esclusivamente con riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Laddove possibile, è infatti preferibile utilizzare la norma agevolativa preesistente (n. 127-quaterdecies) dal momento che, in quest'ultimo caso, non sussiste alcuna limitazione per quanto concerne l'aliquota IVA applicabile ai beni significativi.

TABELLA 7 - FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA PRIVATA

<ul style="list-style-type: none"> • Unità immobiliari destinate ad abitazione privata (classificate in catasto nelle categorie da A1 ad A11, esclusa la A10) e relative pertinenze
<ul style="list-style-type: none"> • Interi fabbricati aventi più del 50% della superficie sopra terra destinata ad abitazione privata
<ul style="list-style-type: none"> • Edifici di edilizia residenziale pubblica con più del 50% della superficie sopra terra a destinazione abitativa privata
<ul style="list-style-type: none"> • Edifici assimilati alle case di abitazione costituenti stabile residenza di collettività (a prescindere dalla classificazione catastale)
<ul style="list-style-type: none"> • Pertinenze di immobili abitativi

Resta salva inoltre l'applicazione del n. 127-duodecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, che consente l'assoggettamento all'aliquota del 10% degli interventi di manutenzione ordinaria realizzati su edifici di edilizia residenziale pubblica.

Va evidenziato che, a seguito delle modifiche all'art. 3, lett. b), del D.P.R. 380/2001, operate dall'art. 17 del D.L. 133 del 12 settembre 2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 164/2014, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, e non più conseguentemente tra quelli di ristrutturazione edilizia, gli interventi di modifica delle superfici delle unità immobiliari senza variazione della volumetria complessiva dell'edificio nonché quelli di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari. Pertanto, mentre in passato a tali ultimi interventi era applicabile la normativa di cui al n. 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, descritta in precedenza, dovrà ora farsi riferimento alla normativa di cui alla legge 488/1999, in esame, meno agevolativa per il contribuente.

Immobili oggetto dell'agevolazione

L'agevolazione si applica esclusivamente ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Non rientrano invece nell'ambito dell'agevolazione le unità immobiliari non abitative (es. uffici), pur se queste ultime si trovano in edifici a prevalente destinazione abitativa. Ai fini dell'attribuzione del regime di favore, non rileva inoltre la natura pubblica o privata del possessore dell'immobile, ma esclusivamente la circostanza che il fabbricato venga adibito a dimora di soggetti privati.

Unità immobiliari a destinazione abitativa e relative pertinenze

L'agevolazione si applica a prescindere dall'effettiva utilizzazione dell'unità immobiliare abitativa e della tipologia di edificio in cui quest'ultima è inserita.

Interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata

Rientrano in tale tipologia di fabbricati quelli aventi più del 50% della superficie sopra terra destinata a uso abitativo privato.

Per la qualificazione dei fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, non è richiesto, invece, mancando un espresso riferimento, l'ulteriore requisito, previsto dalla cosiddetta "legge Tupini" e qualificante gli edifici a prevalente utilizzo abitativo, della destinazione di non più del 25% della superficie dei piani sopra terra a uso commerciale. L'agevolazione, in particolare, si

applica relativamente agli interventi di recupero eseguiti sulle parti comuni, tenendo conto altresì delle quote millesimali corrispondenti alle unità non abitative situate nell'edificio. Per gli interventi relativi alle singole unità immobiliari, l'assoggettamento ad aliquota ridotta IVA potrà aversi, invece, solo in presenza delle caratteristiche di cui al punto n. 1) della tabella 8 o nel caso in cui le stesse costituiscano pertinenze di un immobile abitativo.

Edifici di edilizia residenziale pubblica a prevalente destinazione abitativa privata

Costituiscono edifici di edilizia residenziale pubblica le unità immobiliari realizzate dallo Stato, da enti pubblici territoriali o dagli IACP e destinate a costituire stabili residenze per gli occupanti. Quel che rileva infatti, ai fini dell'agevolazione, non è la natura pubblica o privata del possessore dell'immobile, ma il fatto che quest'ultimo sia adibito a dimora di soggetti privati. Anche in questo caso, inoltre, è richiesto il requisito della destinazione ad abitazione privata di più del 50% della superficie sopra terra.

Edifici assimilati alle case di abitazione costituenti stabile residenza di collettività

Si fa riferimento agli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso (ora abitazioni, escluse cat. A/1, A/8 e A/9), ai sensi dell'art. 1 della legge 659/1961 costituenti stabile residenza di collettività, a prescindere dalla classificazione catastale. Rientrano in tale tipologia di fabbricati gli orfanotrofi, gli ospizi, i brefotrofi e i conventi. Nel caso in cui, poi, l'edificio sia destinato solo in parte a finalità abitative, l'agevolazione spetta relativamente agli interventi realizzati sulla sola parte abitativa e a quelli aventi a oggetto le parti comuni, purché, in quest'ultimo caso, la parte abitativa rappresenti più del 50% della superficie.

Pertinenze di immobili abitativi

L'agevolazione spetta laddove gli interventi di recupero abbiano a oggetto la sola pertinenza di un'unità abitativa. Ciò anche nell'ipotesi in cui la stessa faccia parte di un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa.

Operazioni oggetto di agevolazione

L'aliquota IVA del 10% si applica alle sopraindicate prestazioni di servizi complessivamente intese. Ciò significa che l'agevolazione si estende anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, con una limitazione tuttavia prevista in ordine ad alcuni beni, tassativamente individuati con decreto ministeriale, che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni e per i quali l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione al netto del valore di tali beni.

Diversamente da quanto previsto per gli interventi di recupero agevolati ai sensi del n. 127-quaterdecies) della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, l'aliquota ridotta si applica tuttavia non solo per i contratti di appalto, ma anche per i contratti d'opera o gli altri accordi negoziali. È possibile, infatti, usufruire dell'agevolazione a prescindere dalle modalità contrattuali utilizzate per realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Non rientrano invece nell'agevolazione le prestazioni rese da professionisti (architetti, ingegneri, geometri ecc.) inerenti agli interventi di recupero edilizio, le quali restano assoggettate all'aliquota ordinaria del 22%. Diversamente da quanto previsto in via generale, inoltre, alle prestazioni di servizi di recupero in esame dipendenti da rapporti di subappalto non si applica lo stesso trattamento agevolativo previsto nel caso di appalto. Ciò in quanto la norma agevolativa introdotta dalla legge 488/1999, prevedendo il raffronto del "valore complessivo della prestazione" con quello dei beni significativi forniti per l'esecuzione dell'intervento, implica che la prestazione avente a oggetto l'intervento di recupero sia considerata nella sua unitarietà. Destinatari dell'agevolazione sono infatti soltanto i consumatori finali della prestazione e non altri soggetti (aziende), mentre il beneficio fiscale non si applica alle operazioni che costituiscono fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento (circ. n. 37/E/2015), anche se, in realtà, la norma agevolativa non sembra assumere una connotazione di tale tenore.

TABELLA 8 – BENI AVENTI VALORE SIGNIFICATIVO (D.M. 29 DICEMBRE 1999)

• Ascensori e montacarichi	• Infissi interni ed esterni
• Caldaie	• Videocitofoni
• Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria	• Sanitari e rubinetteria da bagno
	• Impianti di sicurezza

È possibile inoltre usufruire dell'aliquota IVA del 10% anche in relazione all'acquisto dei beni finiti e delle materie prime e semilavorate impiegati per la realizzazione dell'intervento di recupero, fermi restando i limiti previsti per i beni di valore significativo. In quest'ultimo caso, il beneficio si applica, in particolare, a prescindere dal valore assoluto dei beni e dalla circostanza che la loro fornitura assuma un valore prevalente rispetto a quello della prestazione, senza quindi necessità di una loro distinta indicazione in fattura, purché gli stessi vengano forniti nell'ambito del contratto di appalto (circ. n. 36/E/2007). A essere agevolate non sono infatti le cessioni di beni in quanto tali, ma la prestazione complessiva di recupero, la quale comporta anche la fornitura dei beni.

Per le medesime ragioni, il regime di favore spetta anche in ordine alle cessioni con posa in opera di beni forniti dal soggetto che esegue l'intervento, quando l'obbligazione di dare (cessione) prevale su quella di fare (prestazioni di servizi).

Se invece il soggetto che fornisce i beni è diverso da quello che esegue la prestazione o tali beni vengono acquistati direttamente dal committente dei lavori, non potrà usufruirsi dell'aliquota IVA agevolata (circ. min. n. 71/2000), anche se, in tale modo, si fa dipendere il riconoscimento dell'agevolazione esclusivamente dal tipo di attività svolta dal prestatore.

In conclusione, va tuttavia evidenziato che le forniture di materiali per l'edilizia nell'ambito di interventi di manutenzione delle abitazioni non possono, in realtà, fruire dell'aliquota IVA ridotta laddove siano di valore significativo (Corte di Giustizia UE 4 giugno 2015, causa C-161/14).

Beni significativi

L'agevolazione di cui all'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/1999 non si applica con le modalità sopra descritte allorché nella prestazione complessiva di recupero a essere coinvolti siano beni aventi valore significativo. Tali beni sono esclusivamente quelli indicati in maniera tassativa nel decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, emanato in attuazione della previsione contenuta nell'art. 7, comma 1, lett. b), della più volte menzionata legge 488/1999. Per essi, in particolare, si presume che il loro valore assuma una certa rilevanza rispetto a quello delle forniture effettuate nell'ambito degli interventi (agevolati) di recupero del patrimonio edilizio.

I beni aventi valore significativo espressamente menzionati non esauriscono tuttavia il novero dei beni rientranti in questa categoria, dal momento che i termini che li individuano devono essere intesi non in senso tecnico, ma nel loro significato generico. Possono quindi essere ricondotti a essi anche quelli che hanno la stessa funzionalità di quelli riportati nel suddetto D.M. 29 dicembre 1999, ma che, per specifiche caratteristiche o esigenze commerciali, assumono una diversa denominazione.

Esempio

La stufa a pellet utilizzata per riscaldare l'acqua per alimentare il sistema di riscaldamento e per produrre acqua sanitaria deve considerarsi assimilata alla caldaia, costituente un bene significativo. La stufa a pellet utilizzata soltanto per il riscaldamento dell'ambiente invece non può essere assimilata alla caldaia (cfr. circ. n. 15/E/2018).

Per i beni sopraindicati, dunque, l'aliquota del 10% si applica esclusivamente fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni.

Chiaramente, per i beni diversi da quelli elencati nel D.M. 29 dicembre 1999, si applica l'aliquota IVA del 10%, dal momento che il valore relativo agli stessi rientra in quello della prestazione di servizi.

Procedura per l'applicazione dell'aliquota ridotta

Per determinare il valore dei beni significativi su cui applicare l'aliquota ridotta, occorre seguire una particolare procedura (tabella 9).

In sostanza, l'aliquota IVA del 10% è applicabile interamente solo qualora il valore dei beni significativi non supera la metà di quello dell'intera prestazione (l'aliquota IVA del 10% si applica al bene "significativo" solo per la parte relativa alla somma della mano d'opera e dell'importo relativo ai beni non "significativi"). Allorché ciò non si verifichi, occorrerà valutare caso per caso, secondo i criteri sopraindicati, la parte di corrispettivo da assoggettare ad aliquota ordinaria.

TABELLA 9

<ul style="list-style-type: none">• Sottrarre dall'importo complessivo della prestazione, comprendente anche l'ammontare relativo alle materie prime e semilavorate, nonché agli altri beni forniti nell'ambito della prestazione agevolata, il valore del bene o dei beni significativi.
<ul style="list-style-type: none">• La differenza così determinata dovrà essere confrontata con l'importo relativo ai beni significativi.
<ul style="list-style-type: none">• Se quest'ultimo è pari o inferiore alla menzionata differenza, l'aliquota del 10% sarà applicabile all'intero valore dei beni significativi.
<ul style="list-style-type: none">• Diversamente, si potrà usufruire del beneficio fiscale per l'acquisto dei beni significativi solo fino a concorrenza della differenza in questione, mentre la parte eccedente tale differenza sarà assoggettata all'aliquota del 22%.

Esempio

1. Valore complessivo della prestazione = € 2.200,00;
2. valore dei beni significativi (es. caldaia) = € 1.500,00;
3. valore della prestazione al netto dei beni significativi (a - b) = € 2.200 - € 1.500 = € 700;
4. quota parte caldaia uguale al valore netto della prestazione = € 700.

Il valore della caldaia supera il 50% del valore complessivo della prestazione. Pertanto si applicherà l'aliquota del 10% sul corrispettivo della prestazione al netto del valore della caldaia, nonché sulla quota parte concernente la caldaia uguale al valore netto della prestazione.

IVA (10%) = [10% di (c) + d)] = [10% di (€ 700 + € 700)] = (10% di € 1.400) = € 140

Sull'importo speso per l'acquisto della caldaia eccedente la quota parte uguale al valore netto della prestazione andrà invece applicata l'aliquota IVA del 22%.

Avremo quindi: IVA (22%) = 22% di € 800 = € 176;

totale imposta pagata = (€ 140 + € 176) = € 316.

Valore dei beni significativi

L'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/1999 e il D.M. 29 dicembre 1999 non contengono alcuna previsione in ordine alla determinazione del valore da imputare ai beni significativi. Mancando, quindi, qualsiasi indicazione che consentisse la determinazione dell'imponibile, esso è stato sempre quantificato secondo i principi di carattere generale che disciplinano l'imposta sul valore aggiunto (cfr. circ. n. 71/E/2000), salvo naturalmente abusi da parte dell'interessato. Doveva essere quindi considerato come valore dei beni significativi quello, non inferiore al costo d'acquisto, definito nell'ambito dell'accordo contrattuale stipulato dalle parti nell'esercizio della loro autonomia, anche se lo stesso doveva comunque tenere conto di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei suddetti beni e dunque sia delle materie prime, sia della manodopera impiegata per la produzione degli stessi.

Nella determinazione del valore dei beni significativi, le parti non erano tuttavia sottoposte a vincoli specifici. Ciò nondimeno, valori incongrui (importi notevolmente bassi), volti a ottenere un indebito vantaggio fiscale, ossia l'incremento della base imponibile, potevano essere oggetto di contestazione da parte dell'Agenzia delle entrate.

L'art. 1, comma 19, della legge 205/2017, di interpretazione autentica dell'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/1999 dispone invece ora che «come valore dei predetti beni deve essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e dunque sia delle materie prime, che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che comunque non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi».

In sostanza, è stata quindi normativamente confermata la posizione assunta negli anni dall'Amministrazione finanziaria, stabilendo che il valore dei "beni significativi", pur coincidendo con quello risultante dall'accordo tra le parti, non può tuttavia essere inferiore al prezzo di acquisto o al costo di produzione. Pertanto, laddove il bene significativo fornito nell'ambito dell'intervento agevolato venga prodotto dal prestatore stesso, ai fini dell'individuazione dell'aliquota IVA applicabile, il valore del bene è costituito dal relativo costo di produzione, comprensivo degli oneri che concorrono alla realizzazione dello stesso, fermo restando che il costo di produzione non può essere inferiore al costo delle materie prime utilizzate e al costo della manodopera impiegata.

Relativamente al costo di produzione, l'Agenzia delle entrate ha, in particolare, chiarito che (circ. n. 15/E/2018):

1. secondo l'accezione di costo di produzione di cui al principio contabile OIC n. 13 (Rimanenze), assumono rilevanza, oltre ai costi direttamente imputabili al prodotto, anche i costi indiretti ("costi generali di produzione") sostenuti nel corso della produzione dei beni (come l'ammortamento di beni materiali e immateriali che contribuiscono alla produzione, le manutenzioni e le riparazioni ecc.), a esclusione dei costi generali e amministrativi e dei costi di distribuzione dei prodotti;
2. laddove il fornitore dei beni significativi sia un'impresa individuale, il valore della manodopera impiegata - compresa, nei termini anzidetti, tra gli oneri che concorrono alla produzione dei beni significativi - può essere determinato tenendo conto della remunerazione del titolare dell'impresa.

Esempio

Materie prime = € 70

Manodopera = € 90;

Materie prime + manodopera = € 160 (il valore del bene significativo non può quindi essere inferiore a tale importo);

Valore della prestazione di servizi = € 120;

Valore totale (prestazione di servizi + bene significativo) = € 280;

Aliquota IVA 10%: € 120 (prestazione di servizi) + € 120 (bene significativo) = € 240;

Aliquota IVA 22%: € 40 (bene significativo).

Allorché invece il fornitore non produca il bene significativo, bensì lo acquisti da terzi, il valore del bene, ai fini dell'individuazione dell'aliquota IVA applicabile, non può essere inferiore al suo valore di acquisto.

Esempio

Acquisto bene significativo = € 140;

Valore della prestazione di servizi = € 120;

Valore totale (prestazione di servizi + bene significativo) = € 260;

Aliquota IVA 10%: € 120 (prestazione di servizi) + € 120 (bene significativo) = € 240;

Aliquota IVA 22%: € 20 euro (bene significativo).

Parti e pezzi staccati di beni significativi

La limitazione prevista in ordine alla possibilità di assoggettare ad aliquota del 10% i beni aventi valore significativo non si applica alle singole parti o pezzi staccati (per esempio, il bruciatore di una caldaia) che compongono i predetti beni. Tali componenti staccate quindi devono essere considerate parti indistinte della prestazione di servizi e ciò anche nel caso in cui esse costituiscano parti di notevole rilevanza rispetto alla struttura e alla funzionalità del bene avente valore significativo.

Tuttavia, nel particolare caso in cui le parti staccate dei beni significativi vengano fornite congiuntamente a questi ultimi nell'ambito di una prestazione di servizi avente a oggetto un intervento di recupero agevolato, occorre verificare se le stesse assumano rilevanza autonoma e quindi siano soggette al medesimo trattamento fiscale previsto per la prestazione di servizi o se vadano considerate, invece, come componenti essenziali del bene significativo e, come tali, per esse si applichino gli stessi criteri, per quanto concerne la determinazione dell'aliquota applicabile, previsti relativamente a quest'ultimo.

L'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate, in particolare, deve essere effettuata in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale (art. 1, comma 19, della legge 205/2017), ossia al bene significativo. Con la descritta disposizione, è stato pertanto chiarito quando le componenti o le parti staccate assumono rilevanza ai fini della determinazione del valore dei beni significativi. Conseguentemente soltanto se tali componenti e parti staccate hanno autonomia funzionale rispetto al bene significativo, il loro valore non confluirà in quello relativo a quest'ultimo e a esse si applicherà interamente l'aliquota IVA del 10%. Diversamente, il valore delle medesime rientrerà, ai fini della determinazione del limite cui applicare l'aliquota IVA del 10 %, nel valore dei beni significativi.

Una particolare ipotesi si verifica nel caso in cui l'intervento realizzato non abbia a oggetto l'installazione del bene significativo, ma la sostituzione/installazione di una sua parte staccata. In questo caso, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, non è necessaria alcuna valutazione dell'autonomia funzionale di tale componente rispetto al bene significativo (circ. n. 15/E/2018). Quindi il valore della parte staccata è attratto nel valore complessivo della prestazione di servizi. Analoga sorte, a prescindere dalla tipologia dell'intervento eseguito (sostituzione o meno), si ha con riferimento alle tapparelle o ad analoghi sistemi oscuranti, come gli scuri o le veneziane, le quali sono considerate funzionalmente autonome rispetto agli infissi (circ. n. 15/E/2018). Le tapparelle vengono infatti installate allo scopo di proteggere gli infissi esterni dagli agenti atmosferici e di preservare gli ambienti interni dalla luce e dal calore, in ciò differenziandosi dagli infissi. Pertanto tali beni sono ricompresi nel valore della prestazione di servizio soggetta a IVA con applicazione dell'aliquota nella misura del 10%. Ciò, tuttavia, salva l'ipotesi in cui gli stessi siano strutturalmente integrati negli infissi, non avendo autonoma rilevanza rispetto al manufatto principale (circ. n. 15/E/2018). I criteri da ultimo descritti si applicano, inoltre, anche in ordine agli interventi di manutenzione aventi a oggetto l'installazione di zanzariere e di inferriate o grate di sicurezza, dal momento che tali beni possiedono autonoma rilevanza sotto il profilo funzionale.

In particolare, il costo/corrispettivo imputabile alle zanzariere deve essere compreso nel corrispettivo pattuito per la prestazione oggetto dell'intervento di manutenzione, salvo, anche in questa ipotesi, che le stesse siano strutturalmente integrate negli infissi (circ. n. 15/E/2018). Le zanzariere infatti sono installate al fine di proteggere gli ambienti interni contro le zanzare e altri insetti, mentre non concorrono, come gli infissi, all'isolamento e al completamento dell'immobile. Anche le grate di sicurezza, infine, costituiscono beni diversi e indipendenti dagli infissi esterni e/o interni dell'abitazione, per cui anche in questo caso il valore delle grate non deve confluire nel valore degli infissi, costituenti beni significativi, ma nel valore complessivo della prestazione, soggetta all'aliquota IVA del 10% (circ. n. 15/E/2018). Tali beni sono infatti installati soltanto allo scopo di evitare il compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Fatturazione

In virtù dell'assoggettabilità ad aliquota ordinaria di parte dell'importo corrispondente ai beni aventi valore significativo, al momento della fatturazione, è necessario distinguere il corrispettivo del servizio concernente l'intervento da quello relativo ai beni di valore significativo che vengono forniti nell'ambito dell'intervento stesso. Relativamente a tali ultimi beni, occorrerà inoltre separare la quota assoggettata al 10% entro il limite di valore pari alla differenza tra il prezzo della prestazione complessiva e il valore dei beni medesimi e quella relativa alla parte di valore residua, per la quale si applicherà invece l'aliquota del 22% (tale ripartizione dovrà effettuarsi anche in caso di versamento di acconti, salvo conguaglio a saldo). Allo scopo di consentire la verifica della corretta applicazione del beneficio fiscale, è necessario altresì specificare sulla fattura il corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei suddetti beni. Tali informazioni, che dovranno essere riportate sul documento di certificazione fiscale emesso in luogo della fattura (scontrino o ricevuta fiscale), qualora quest'ultima non sia obbligatoria, devono essere evidenziate sul documento anche nell'ipotesi in cui l'intero valore del bene significativo venga assoggettato ad aliquota ridotta.

Con la legge di Bilancio 2018 sono state tuttavia normativamente chiarite le modalità di fatturazione della prestazione di servizi, nella quale è compresa la cessione di un bene significativo. Con l'art. 1, comma 19, della legge 205/2017, è stato infatti espressamente previsto l'obbligo di indicare in maniera specifica in fattura, oltre che i servizi oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo.

Esempio - Circ. n. 15/E/2018

Corrispettivo complessivo pattuito per la realizzazione dell'intervento: € 1.800, di cui € 1.000 è il valore del bene significativo, € 600 il valore della manodopera ed € 200 il mark-up aggiunto dal prestatore.

Soluzione

Il prestatore, oltre alla descrizione dell'intervento agevolato, indica separatamente in fattura il valore della manodopera comprensivo del mark-up (pari a € 800) e il valore del bene significativo (€ 1.000).

In tale caso, l'imposta si applica come segue:

1- con aliquota nella misura del 10% sull'importo di € 1.600, di cui € 800 per la manodopera e il mark-up ed € 800 per il bene significativo impiegato (pari alla differenza tra il corrispettivo complessivo di € 1.800 e il valore del bene significativo pari € 1.000);

2- con aliquota nella misura del 22% sull'importo di € 200 (corrispondente all'eccedenza di valore del bene significativo).

Nell'ipotesi di intervento di recupero complesso, avente cioè a oggetto una pluralità di opere/servizi, tra cui sono comprese la fornitura e l'installazione di beni significativi, a fronte delle quali il committente si obbliga a pagare un unico corrispettivo riferito all'opera nel suo complesso (comprensivo sia del valore della prestazione di servizi, sia del valore del bene significativo), il fornitore/prestatore è tenuto, in ogni caso, a evidenziare separatamente in fattura il corrispettivo relativo all'intervento di recupero e il valore imputabile ai beni significativi forniti nell'ambito dell'intervento. L'indicazione relativa a quest'ultimo, in particolare, va fatta distintamente, ossia riportando il valore di ciascun bene significativo, o indistintamente, cioè specificando il valore complessivo dei beni significativi forniti (circ. n. 15/E/2018). In questa situazione, l'intervento di recupero deve essere considerato unitariamente anche al fine di individuare il limite di valore entro il quale i beni significativi possono essere assoggettati all'aliquota IVA del 10% (circ. min. n. 98 del 17 maggio 2000).

Infine, nell'ipotesi in cui il pagamento del corrispettivo relativo alla realizzazione dell'intervento di recupero comprendente anche la fornitura di beni significativi avvenga in più soluzioni, il limite di valore entro il quale applicare l'aliquota del 10% ai predetti beni dovrà essere determinato con riferimento all'intero corrispettivo dovuto dal committente e non al singolo acconto o al solo saldo. In ogni fattura relativa al singolo pagamento dovrà quindi riportarsi la quota percentuale del valore del bene significativo corrispondente alla parte di corrispettivo pagata, distinguendo la parte di valore di tale bene da assoggettare all'aliquota del 10% da quella da assoggettare invece all'aliquota ordinaria.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ CESSIONE DELL'USUFRUTTO: IL BENEFICIO NON SI TRASFERISCE

D. *Nel 2016 i miei genitori hanno comprato un usufrutto vitalizio e la nuda proprietà - entrambe, rispettivamente, per una quota di un quarto - di un immobile di cui io, invece, possiedo i 3/4. All'epoca dell'acquisto la fattura del costo di realizzazione del garage era intestata a me e io ho sempre detratto tale costo nel modello 730. Adesso ho donato l'intero usufrutto dell'immobile ai mie genitori. So che se si dona la piena proprietà di un immobile anche le detrazioni dei lavori effettuati su di esso vengono passate al nuovo proprietario (in base a come è scritto l'atto). In questo caso, i miei genitori possono detrarre i costi di realizzazione del garage?*

R. La risposta è negativa. Il nudo proprietario conserva il diritto alla detrazione sino all'estinzione del decennio in cui è ripartito il diritto alla detrazione. In caso di trasferimento della proprietà del fabbricato su cui sono stati eseguiti interventi di recupero che fruiscono della detrazione del 50%, le regole cambiano a seconda se si tratta di trasferimento a titolo oneroso (compravendita), ovvero a titolo gratuito (successione o donazione).

L'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, al comma 8, prevede che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare (circolare agenzia delle Entrate 7/E/2018).

L'opzione per il mantenimento del diritto alla detrazione in capo al venditore va indicata nell'atto notarile di compravendita in maniera espressa mentre non è necessario che sia specificamente comunicata all'agenzia delle Entrate (il rogito comunque è registrato presso l'agenzia delle Entrate). Le stesse regole si applicano anche nelle cessioni a titolo gratuito quale la donazione e in caso di permuta. Invece, in caso di costituzione del diritto di usufrutto, come nel caso di specie, in cui viene donato l'usufrutto del garage acquistato con la detrazione del 50% ai genitori, le quote di detrazione non fruita non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario. Ciò in quanto non si tratta di trasferimento dell'intera titolarità dell'immobile e il trasferimento di una quota dell'immobile non determina il trasferimento del diritto alla detrazione che avviene solo in presenza della cessione dell'intero fabbricato.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 aprile 2019)

■ SCONTO FISCALE DEL 50% PER CHI CAMBIA CALDAIA

D. *Ho intenzione di sostituire una caldaia tradizionale relativa a una singola unità immobiliare ed intenderei usufruire della detrazione del 50 per cento. Questo intervento è soggetto alla comunicazione d'inizio lavori al Comune? La deduzione del 50% spetta solo nel caso di sostituzione con una caldaia a condensazione oppure con altre caldaie di qualsiasi fascia?*

Questo nel caso non si potesse per problemi legati alla canna fumaria collettiva.

R. La sostituzione della caldaia con altra anche non a condensazione oltre a essere un intervento idoneo a conseguire l'agevolazione per risparmio energetico è comunque un intervento di manutenzione straordinaria che, se eseguito su edificio residenziale, fruisce comunque della 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).

Anche se si tratta di una caldaia le cui spese rilevano ai fini della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie occorre inviare la prescritta comunicazione all'Enea (utilizzando il sito bonuscasa2019.enea.it, che è destinato alla trasmissione dei dati inerenti gli interventi di ristrutturazione che incidono sul risparmio energetico, la cui fine lavori cade nell'anno solare 2019). Sotto il profilo urbanistico in genere, per la sostituzione della caldaia non è necessaria una comunicazione d'inizio lavori asseverata. In particolare, occorre verificare se per tale intervento il regolamento edilizio comunale prevede una Cila oppure non richiede alcuna comunicazione.

Nell'ipotesi in cui il Comune non richieda nessuna abilitazione, 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 d'inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, in base alla normativa edilizia vigente.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 1 aprile 2019)

■ STRADA URBANA PERTINENZIALE: LE SPESE SONO DETRAIBILI

D. È stata fatta una nuova strada privata inghiaia di pertinenza dell'edificio unifamiliare. La presella urbana prevede al suo interno l'immobile e un subalterno dedicato alla nuova strada privata. Rispetto alla situazione preesistente è stata fatta una nuova viabilità. L'opera rientra nell'agevolazione al 50 per cento?

Possono entrambi beneficiare dell'agevolazione prevista?

R. La risposta è affermativa, a condizione che si tratti di rifacimento del vialetto di accesso alla villetta unifamiliare (comunque intervento di manutenzione straordinaria e non ordinaria anche alla luce del Dm Infrastrutture e Trasporti del 2 marzo 2018 che ha liberalizzato una serie di interventi ai fini urbanistici, individuando gli interventi che non necessitano di provvedimento abilitativo) che insiste sulla parte interna pertinenziale al fabbricato e non anche di lavori inerenti la strada di accesso esterna alla proprietà. La detrazione del 50% (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). Anche in questo caso le spese devono essere sostenute direttamente dal proprietario del fabbricato oggetto di intervento e la detrazione si applica sempre a condizione che tali spese siano pagate con bonifico bancario o postale. Ovviamente la detrazione non si applica se la strada di accesso oggetto dell'intervento non sia pertinenziale al fabbricato (cioè esterna, di proprietà pubblica o privata).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 1 aprile 2019)

Condominio

■ RIVESTIMENTI IN PLASTICA: PERIZIA PER IL RISCHIO INCENDI

D. Nel mio condominio le pareti lungo le scale sono rivestite con fogli di plastica, che dopo 25 anni sono ancora in buono stato. Recentemente un condomino, senza prima proporlo in assemblea, ha fatto mettere dall'amministratore all'ordine del giorno la rimozione del rivestimento di plastica, perché lo ritiene a rischio incendio (il condomino risiede nello stabile

da oltre dieci anni, ed è stato sempre assente alle assemblee condominiali). La domanda è: esiste una norma che vieta l'uso dei rivestimenti di plastica negli edifici? Poiché ritengo tale intervento non necessario – a fronte di problemi più urgenti che riguardano il condominio, come il deterioramento diffuso degli intonaci dei sottobalconi e delle pareti esterne del fabbricato, i cui lavori, sebbene proposti, sono stati rinviati sine die – posso rifiutarmi di partecipare alla spesa?

R. Esiste un'ampia normativa di prevenzione degli incendi, che riguarda anche le scale e i materiali con cui sono costruite (si vedano, fra gli altri, il Dm 16 maggio 1987, n. 246, e il Dm 5 febbraio 2019, n. 30, quest'ultimo in vigore da maggio 2019). Sicuramente il principio è che deve trattarsi di materiale ignifugo (nel caso di rivestimento di plastica questo può provocare fumo molto pericoloso in caso di incendio). Si suggerisce di far fare una perizia da un tecnico esperto, per la verifica della situazione e la ricerca della soluzione migliore, anche dal punto di vista economico. Da ultimo, non si può sottovalutare che, in caso di incendio e danni a terzi, i condòmini – in quanto proprietari – sarebbero ritenuti responsabili.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 8 aprile 2019)

■ DELEGHE IN ASSEMBLEA: COSÌ SI CONTANO I VOTI

D. L'articolo 1136 del Codice civile prevede che, per la revoca dell'amministratore di condominio, servano almeno 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti. L'avvocato dell'amministratrice del mio condominio (che si vuole revocare) sostiene che nel conteggio degli intervenuti vadano considerate anche le deleghe che questi posseggono (ossia se è intervenuto un condomino con due deleghe avrà un totale di tre voti). È corretto?

R. L'articolo 67, comma 1, disposizioni di attuazione del Codice civile, stabilisce che «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta». L'articolo 1136, comma 2, del Codice civile prevede che «sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio».

Di conseguenza, il condomino delegante (ossia che interviene in assemblea tramite la delega) dovrà essere conteggiato tanto per il "quorum costitutivo" dell'assemblea, quanto per quello "deliberativo".

In definitiva, ai fini della relativa deliberazione, sarà necessario tenere conto dei condòmini che sono intervenuti in assemblea sia personalmente che per delega. Risulta, pertanto, corretto considerare, così come indicato nel quesito, «intervenuto un condomino con due deleghe avrà un totale di tre voti».

(Giuseppe Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 aprile 2019)

■ IL LASTRICO PRIVATO COPRE I BOX: RIPARTIZIONI EX ARTICOLO 1125

D. La spesa per il rifacimento del lastrico privato che copre un'autorimessa condominiale può essere ripartita secondo l'articolo 1125 del Codice civile? Oppure va seguito quanto stabilito dall'articolo 1126?

R. Sulla questione relativa alla ripartizione della spesa per rifacimento lastrico e/o terrazzo privato posto a copertura di «un'autorimessa condominiale», si è registrato un contrasto giurisprudenziale in merito all'applicazione dell'articolo 1125 o 1126 del Codice civile. La sentenza di merito 1/2015 del Tribunale di Roma, seguendo il filone della più recente giurisprudenza di legittimità - in ordine alla ripartizione delle spese per il rifacimento della terrazza di proprietà esclusiva che abbia solo dei box sottostanti - ha precisato che, in un caso

simile, non trova applicazione l'articolo 1126 del Codice civile, bensì il criterio stabilito dall'articolo 1125 del Codice civile.

(Giuseppe Mantarro, II Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 1 aprile 2019)

■ COSÌ IL CALCOLO DEI MILLESIMI PER L'ASCENSORE DA INSTALLARE

D. *Nel mio condominio è in corso la revisione delle tabelle millesimali per l'installazione dell'ascensore. Al piano terra è presente un locale pizzeria con possibilità di consumare ai tavoli, così composto: locale per vendita al pubblico, locale con tavoli, cucina, antibagno, bagno clienti.*

Il tecnico ha indicato nel calcolo: negozio (1), cucina (0,90), disimpegno (0,85), bagno (0,85). Il calcolo è corretto o il coefficiente deve essere 1 per ogni locale? La riduzione a 0.85 per il piano terra non si applica ai soli alloggi? Inoltre, in un alloggio hanno unito ingresso, cucina e camera, ma il tecnico ha indicato l'ingresso come locale separato, con codice di destinazione 0.80. È corretto o il locale deve avere codice di destinazione unico con codice 1? Inoltre, esistono due box auto esterni al fabbricato. Essendo pertinenze, vanno considerati nel calcolo dei millesimi?

R. La tabella dei millesimi dell'ascensore è la tabella relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e di esercizio dell'ascensore, disciplinata dall'articolo 1124 del Codice civile, il cui comma 1 prevede che «le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo». Il comma 2 stabilisce che «al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune».

In tema di tabelle millesimali, il coefficiente di destinazione esprime la differenza di valore tra le diverse unità immobiliari dovuta alla diversa destinazione d'uso (abitazioni, negozi, uffici, autorimesse, eccetera). Ogni immobile, inoltre, comprende svariate componenti (camere, cucine, ingressi, bagni, eccetera) a cui saranno attribuiti determinati coefficienti. In linea di massima, nel caso di specie sembrano essere corretti i coefficienti applicati dal tecnico incaricato. Tuttavia, è opportuno precisare che, in linea generale, il coefficiente di destinazione per negozi e locali commerciali oscilla tra un valore compreso tra 1,50 e 3. Resta inteso che ogni professionista è libero di scegliere, in base al caso concreto, il coefficiente più idoneo da inserire. Sarebbe, comunque, opportuno che il professionista, nella relativa relazione tecnica, spiegasse il motivo che lo ha condotto ad applicare quel determinato coefficiente.

Ancora, per quel che riguarda la riduzione pari a 0,85 per il piano terra, si ritiene sia stata applicata in maniera obiettiva (indipendentemente, dunque, dalla destinazione dell'unità immobiliare) in quanto si riferisce al coefficiente di piano.

Inoltre, nel caso dell'alloggio in cui sono stati uniti ingresso, cucina e camera, in linea di principio è corretto il calcolo eseguito dal tecnico. Tuttavia, sarebbe sempre opportuno che lo stesso professionista motivasse il relativo calcolo.

Infine, i due box auto non andranno considerati nel calcolo dei millesimi, in quanto le spese per l'ascensore saranno poste a carico, ex articolo 1124 codice civile, delle unità immobiliari a cui servono.

(Giuseppe Mantarro, II Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 1 aprile 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ **AL CONDUTTORE CHE DÀ DISDETTA NIENTE «RISARCIMENTO PERDITE»**

D. *In merito a una locazione di un immobile C/1 con contratto 6+6 anni, l'inquilino, a seguito di alcuni furti subiti, ha comunicato con regolare raccomandata A/R l'intenzione di lasciare i locali in anticipo rispetto alla scadenza del contratto che sarà il 31 dicembre 2019.*

Gli spetta un'indennità per la perdita di avviamento?

Per la vendita dei locali, dopo il rilascio, gli spetta una prelazione sull'acquisto degli stessi, considerando che già due anni fa aveva rifiutato l'acquisto?

E ancora: la porta blindata installata dopo i furti rimane o può essere considerata di sua proprietà (la porta è quella di ingresso unico, su via principale, e che anticipa la apertura della saracinesca originaria)?

E gli impianti installati dal proprietario (allarmi, sensori, centraline, eccetera) possono essere rimossi?

R. Quando ci si trova in presenza di disdetta inviata dal conduttore, allo stesso non spetta l'indennità per la perdita dell'avviamento: questa, infatti, è dovuta solo nel caso in cui sia il locatore che non intenda rinnovare il contratto alla sua scadenza. Ove nel contratto non vi fossero patti diversi, per le migliorie e le addizioni si applica la disciplina del codice civile come di seguito richiamata.

Per quanto riguarda le migliorie installate dal conduttore il Codice (articolo 1592) prevede che «salvo disposizioni particolari il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore questo è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna». Il successivo articolo 1593 stabilisce che «il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocimento per la cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso, questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna».

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 8 aprile 2019)

■ **INQUILINO SENZA PRELAZIONE SULLA VENDITA DELLA CASA**

D. *Il locatario di un immobile ha in affitto un alloggio da tre anni con un contratto 4+4. I locatori (marito e moglie) chiedono la risoluzione del contratto per necessità abitativa del figlio (in affitto in un altro alloggio). Uno dei locatori decede e per successione il figlio diventa proprietario insieme al padre. Il locatario ha diritto alla prelazione se il figlio vuole vendere l'appartamento per il quale è stata chiesta la risoluzione del contratto di affitto per necessità abitative?*

R. L'articolo 3, lettera a, della legge 431/1998 prevede che il locatore possa avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla fine del primo periodo di quattro anni, dandone comunicazione al conduttore con un preavviso di almeno sei mesi, quando intende destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.

Nel caso esposto nel quesito, una volta deceduto un locatore l'azione può essere avviata dal rimanente locatore e dal figlio, quale successore, facendo valere in proprio l'intenzione di utilizzo diretto dell'immobile. Nel caso in cui locatore abbia riacquistato, anche con procedimento giudiziario, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di

disdetta il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento in misura non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione pagato. Il conduttore non ha alcun diritto di prelazione.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 8 aprile 2019)

■ LO SFRATTO INTIMATO NON MINA L’INDENNITÀ DI AVVIAMENTO

D. *Sono il proprietario di un fondo commerciale regolarmente locato a un inquilino. Quest'ultimo, negli anni, ha avuto una condizione altalenante e ha subito dallo scrivente due intimazioni di sfratto, in seguito rientrate. Giunti al termine del rapporto locativo, il rilascio del fondo gode del diritto di indennità d'avviamento, di cui all'articolo 32 della legge 392/1978. Tale indennità deve essere riconosciuta di 18 mensilità oppure, in presenza di un percorso locativo minato da inadempimenti, l'inquilino ha, di fatto, perso il diritto?*

R. Il fatto che l'inquilino abbia «subito due intimazioni di sfratto» (ma non la convalida dello sfratto o una sentenza di risoluzione del contratto per inadempimento) è irrilevante ai fini del diritto all'indennità di avviamento commerciale. E infatti, in tema di indennità di avviamento, l'articolo 34, comma 1, della legge 392/78, dispone che: «in caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento, disdetta, o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16/03/1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1 e 2 dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto».

Nel caso del lettore non ci risulta pronunciata la risoluzione del contratto a causa del conduttore, né viene fatto riferimento a pregresse cause di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'inquilino tuttora oggetto di accertamento giudiziale (Cassazione 14 febbraio 2012, numero 2082). Conseguentemente, ove l'attività dell'inquilino, (in relazione alla quale il lettore non dice nulla), comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, il conduttore, salvo i casi di cui all'articolo 34, comma 1 e i limiti di cui all'articolo 35 della legge 392/1978 (relativamente alle attività professionali, di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici, cui non spetta) ha diritto all'indennità di avviamento.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 8 aprile 2019)

■ SPESE LEGALI ANTE ACQUISTO: RIVALSA SULL'EX PROPRIETARIO

D. *A dicembre 2018 ho acquistato un immobile in un condominio; a febbraio 2019 l'amministratore mi ha chiesto di partecipare alle spese legali per una causa promossa dal condominio nel 2000 e persa dopo l'appello, con sentenza pronunciata a febbraio 2019. Devo anticipare io tali spese (e poi rivalermi sul vecchio proprietario) o posso rifiutarmi di pagare dato che il condominio a promosso la causa nel 2000?*

R. L'amministratore al fine di riscuotere i contributi condominiali è tenuto a rivolgersi esclusivamente a coloro che risultano essere condòmini nel momento in cui le spese in questione debbono essere pagate. Non può, infatti, rivolgersi a soggetti terzi che abbiano precedentemente rivestito la qualifica di condòmini.

La Cassazione, con l'ordinanza 10405/2010, ha precisato che «l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condòmino; e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni, sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa (si veda anche Cassazione Civile n. 1596/2000)».

Pertanto, salvo diversi accordi tra le parti in fase di compravendita, non possono essere accollate all'acquirente le spese relative ad «una causa promossa dal condominio nel 2000 e persa dopo l'appello, con sentenza pronunciata a febbraio 2019». Qualora il vecchio proprietario, debitamente informato, non voglia onorare personalmente il relativo debito, dovrà essere l'attuale condomino a corrispondere quanto richiesto dall'amministratore, facendo salvo il diritto di rivalsa nei confronti del precedente proprietario.

(Giuseppe Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 aprile 2019)