

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

Maggio 2019 – Chiuso in redazione il 13 maggio 2019

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	29
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	30
APPROFONDIMENTI	
FISCO E MUTUI CASA COSTRUZIONE-RISTRUTTURAZIONE DELLA "PRIMA CASA": LIMITI E CRITERI DI DETRAIBILITÀ DEGLI INTERESSI SUI MUTUI <i>In occasione della ormai prossima stagione della compilazione delle dichiarazioni dei redditi, può essere utile riepilogare le modalità di ottenimento della detrazione degli interessi pagati in dipendenza di mutui ipotecari contratti per la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale.</i> Elena Ferrari, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 maggio 2019, n. 1067 pag. 829-831	40
MEDIAZIONE E PROVVIGIONE QUANDO IL MEDIATORE IMMOBILIARE MATURA IL PROPRIO DIRITTO ALLA PROVVIGIONE? <i>Con una nuova pronuncia, la n. 973/2019, la Corte di Cassazione riaffronta la legittimità della richiesta di provvigione da parte di un mediatore immobiliare dinanzi a una compravendita sfumata.</i> Maria Adele Venneri, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 aprile 2019, n. 1066 pag. 700-704	43
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	47



GRUPPO**24ORE**

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

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

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

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

© 2018 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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

News

Mercato, settore immobiliare e mutui

■ **Dalle case metà della ricchezza delle famiglie italiane**

Il mattone è ancora l'asset preferito degli italiani. La conferma di un amore mai sopito – sebbene messo a dura prova dalla lunga crisi degli ultimi anni con una marcata discesa dei prezzi che fatica ad arrestarsi – arriva da una nota congiunta di Bankitalia e Istat, "La ricchezza delle famiglie e delle società non finanziarie italiane".

«Alla fine del 2017 le abitazioni costituivano circa la metà della ricchezza lorda delle famiglie – si legge nella nota –. Dal lato finanziario, il risparmio gestito (quote di fondi comuni, riserve tecniche assicurative e fondi pensione) è stato pari al 14% della ricchezza lorda, seguito dai depositi (13%) e dalle azioni e partecipazioni (10%)». Tra il 2005 e il 2011 il peso delle abitazioni sul totale delle attività «è salito dal 47% al 54% per poi ridursi negli anni successivi sino al 49% nel 2017», quando rappresentava un valore di 5.246 miliardi di euro. «La tendenza alla discesa dei prezzi sul mercato immobiliare residenziale in atto dal 2012 – continua la nota – ha determinato una riduzione del valore medio delle abitazioni e la conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa».

La quota complessiva delle attività non finanziarie sul totale della ricchezza lorda di conseguenza «è salita dal 57% al 65% dal 2005 al 2011 ed è scesa negli anni seguenti, anche per effetto dell'aumento del valore delle attività finanziarie».

Ma sarà certo una coincidenza», fa notare via twitter il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Dati negativi» anche per Massimiliano Dona, presidente dell'Unione Nazionale Consumatori: «Il mattone continua ad essere la principale forma di investimento delle famiglie, metà della loro ricchezza lorda, ma dal 2011 il peso delle abitazioni sul totale delle attività è sceso. Il calo dei prezzi delle case ha determinato una contrazione della ricchezza abitativa», afferma.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 9 maggio 2019)

■ **Mutui, gara di offerte in banca: taglio di rate, tassi e spread**

I mutui sono un prodotto stagionale. E la stagione più importante per conquistare nuovi clienti è la primavera. Ed ecco perché in questo momento diversi istituti di credito stanno alimentando a suon di marketing la proposta di nuovi prestiti ipotecari a sconto. Le offerte spaziano dal taglio della prima rata (Cariparma Crédit Agricole) alla riduzione dello spread, una delle due leve che compone il tasso finale, oppure al ridimensionamento del tasso finito.

Si stanno muovendo le grandi banche, quelle che in termini di erogato spiegano la fetta più ampia del mercato. Più nel dettaglio, Unicredit ha ridotto i tassi finiti sui mutui a tasso fisso fino a 20 punti base e gli spread sui mutui a tasso variabile fino a 20 punti base. Anche Bnl ha ridotto il tasso finito del fisso fino a 20 punti base, e di 20 punti base lo spread sul variabile, compresa l'offerta web di Hello Bank. Intesa Sanpaolo ha ridotto i tassi finiti sui mutui a tasso fisso fino a 10 punti base e gli spread sui mutui variabili fino a 20 punti base. Cariparma ha ridotto fino a 24 punti base gli spread sui mutui a tasso fisso.

Non tutti i tagli però sono catalogabili nella categoria "sconti". «Le banche che sui mutui a tasso fisso sono sul mercato con un'offerta a tasso finito - ovvero non distinguono quale è la componente relativa allo spread e quella relativa all'indice Eurirs di riferimento (dalla cui

somma si ottiene appunto il tasso finito, ndr) - hanno ridotto il tasso finito perché nel frattempo gli indici Eurirs sono calati sensibilmente - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Basti sapere che a inizio anno l'Eurirs a 20 anni viaggiava all'1,3% mentre ora è sceso all'1%. Quindi le banche che sono sul mercato con la politica del tasso finito, fra cui UniCredit, Intesa Sanpaolo e Bnl, nel momento in cui lo hanno ridotto hanno evidentemente adeguato il nuovo tasso alla discesa dell'indice Eurirs. Questa riduzione è automatica invece per le banche che ragionano, anche in termini di offerta, sullo spread indicando il costo del mutuo come "spread + Eurirs"».

In ogni caso, al di là delle tecnicità con cui le banche scelgono di presentarsi sul mercato e di modificare i tassi offerti, ciò che conta lato cliente è il Taeg, ovvero il Tasso annuo effettivo globale. Questo tasso include sia il costo relativo agli interessi (espressi dal Tan, Tasso annuo nominale) tanto quelli relativi a eventuali oneri accessori. Quindi nel confronto delle migliori offerte il mutuatario evoluto deve osservare il Taeg. Nel confronto delle offerte commerciali è poi molto importante quantificare il loan to value, ovvero l'importo del finanziamento in relazione al valore dell'immobile, dato che ormai le banche differenziano i costi in base a questo parametro. Un mutuo all'80% del valore della casa tende a costare di più di uno al 50%. Perché per la banca la seconda operazione è meno rischiosa ed è quindi finanziariamente corretto applicare un tasso più basso.

Nell'esempio di un mutuo di 140mila euro relativo a un immobile di 220mila (quindi con un loan to value tra il 60 e il 70%, che rispecchia il mutuo medio oggi erogato) il miglior Taeg sul fisso (secondo l'elaborazione di MutuiSupermarket.it) è di Webank (1,64%). La concorrenza però è stretta. Perché le prime cinque proposte sono molto vicine (1,66% Iwbank, 1,7% Credem, 1,73% Ubi Banca ed Hello Bank).

Quanto al variabile la recente riduzione dello spread di 20 punti base ha portato UniCredit al top della classifica con un Taeg dello 0,88%. Ma anche in questo caso il "duello" è a colpi di decimali (Iwbank 0,89%, Credem 0,9%) fino a Intesa Sanpaolo e Webank che sono sul mercato con un'offerta complessiva a un costo inferiore all'1% (0,97%).

Il confronto tra fisso e variabile conferma che il secondo parte in vantaggio di circa 80 punti base rispetto al fisso. Le ultime azioni (annuncio del piano T-Ltro III in favore delle banche) e dichiarazioni del governatore della Bce Mario Draghi lasciano intendere che i tassi resteranno bassi ancora a lungo. E questo da un lato ha favorito la caduta degli Eurirs, gli interbancari con cui si ottiene il tasso fisso nel giorno della stipula, ma sta tenendo oltremodo schiacciati (da oltre 1.100 giorni sottozero) anche gli indici Euribor, quelli che decidono le fluttuazioni dei tassi variabili.

Stando alle previsioni (ricavabili ogni giorno dall'andamento dei contratti future dell'Euribor a 3 mesi quotati sul mercato londinese Liffe) l'Euribor dovrebbe restare negativo (oggi è a -0,37%) ancora per il 2020 e il 2021. Per poi risalire lentamente sopra la parità fino a portarsi allo 0,7% nel marzo 2025. Questo a patto che - come accade sistematicamente ormai da anni - la Bce non riveda al ribasso nel corso del tempo le stime di crescita dell'inflazione e di conseguenza continui a rimandare il prossimo - ormai manca da otto anni - rialzo dei tassi nell'Eurozona. Scenario, manco a dirlo, che continuerebbe a fare la felicità finanziaria delle famiglie che stanno rimborsando un mutuo variabile.

Simulazioni mutuo di importo 140.000€, valore immobile 250.000€, durata 20 anni, richiedente di 28 anni

Migliori offerte di mutuo acquisto a tasso fisso

BANCA	RATA	TAN	TAE%
1 webank	632	1,60%	1,64%
2 W Bank	670	1,58%	1,66%
3 Credem	659	1,40%	1,70%
4 UBI Banca	679	1,58%	1,73%
5 Halko Bank	632	1,60%	1,73%*
6 BNL	632	1,60%	1,78%*
7 Banco BPM	632	1,60%	1,79%
8 Crédit Agricole	637	1,67%	1,79%**
9 CheBanca	632	1,60%	1,80%
10 SPER Banca	690	1,73%	1,92%

Migliori offerte di mutuo acquisto a tasso variabile

BANCA	RATA	TAN	TAE%
1 Unicredit	628	0,74%	0,88%***
2 W Bank	633	0,82%	0,89%
3 Credem	618	0,59%	0,90%
4 Halko Bank	631	0,79%	0,91%
5 BNL	631	0,79%	0,96%
6 UBI Banca	633	0,82%	0,96%
7 Intesa Sanpaolo	631	0,79%	0,97%***
8 webank	640	0,94%	0,97%
9 WBS	635	0,85%	1,05%
10 Banco BPM	640	0,94%	1,12%

Nota: tutti i calcoli fatti L. Aprile al 31 Maggio 2019; (*) - Edizione DM fino a 28 anni banca; (**) - Edizione Spread fino a 24 anni banca; (***) - Edizione Spread fino a 22 anni banca. Fonte: www.italiaprimo.com

(Vito Lops, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Primo Piano”, 9 maggio 2019)

■ **Raddoppiano gli acquisti di case efficienti, ma il 40% è in Classe G**

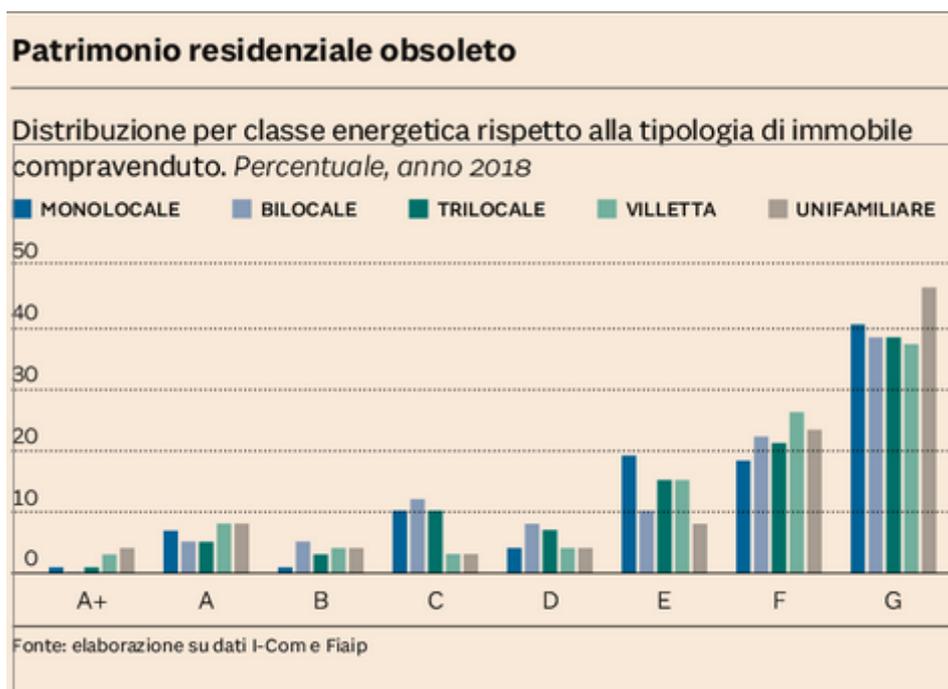
Migliora l’efficienza delle case sul mercato. Gli immobili appartenenti alle prime quattro classi energetiche (A+, A, B e C) rappresentano infatti il 20% delle compravendite residenziali effettuate nel 2018, raddoppiando la quota del 10% registrata nel 2017. Inoltre, se si circoscrive il dato alle sole abitazioni di pregio e alle sole prime tre classi, la quota sale dal 22% del 2017 al 28% dello scorso anno.

A evidenziare il trend positivo è la fotografia scattata da **Fiaip**, Enea e I-Com (istituto per la competitività) in base alle risposte di un campione di 600 agenti immobiliari. Ciò non toglie, tuttavia, che il patrimonio residenziale italiano rimanga per la maggior parte obsoleto: oltre il 40% degli acquisti nel 2018 ha riguardato infatti immobili in Classe G; e presumibilmente la quota di quelli in vendita è sensibilmente più alta. Anche qui c’è però da registrare un miglioramento: «La percentuale di immobili ricadenti nella classe energetica più scadente – si legge nel report – varia tra il 37% delle villette il 46% delle ville unifamiliari. Lo stesso dato, per il 2017, era compreso tra il 54% e il 67%». Positivi anche i segnali che vengono dal segmento degli edifici ristrutturati, per i quali si è passati dal 10% del 2017 al 22% del 2018 per quel che riguarda la quota appartenente alle tre classi energetiche più performanti (A+, A

e B). Di questo insieme fanno infine parte anche il 77% delle nuove case vendute: un risultato in netta crescita rispetto al 40% del 2017 a causa dello smaltimento dello stock di invenduto realizzato negli anni della crisi (o anche prima) e il progressivo innalzamento dei criteri di performance richiesti dalla normativa per le nuove costruzioni.

«Siamo andati oltre le più rosee previsioni – sottolinea Mario Condò de Satriano, presidente del Centro studi **Fiaip** – anche se il mercato del nuovo continua a crescere meno di quello dell'usato, soprattutto a causa dei prezzi e della tassazione più elevati. Inoltre in alcune aree del Paese l'offerta di case di questo tipo è ancora limitata e mancano alloggi adeguati alle nuove esigenze del mercato: non solo in tema di efficienza, basti pensare alla richiesta di spazi più limitati rispetto alle grandi metrature del vecchio usato. C'è comunque ancora molta strada da fare perché, a parte alcune zone delle regioni del Nord, la classe energetica resta una variabile meno importante rispetto ad altre caratteristiche dell'immobile». Anche se nella percezione degli agenti immobiliari, sia chi compra (con quasi l'80%) sia chi vende (87%) ha almeno «una capacità sufficiente di apprezzare e valorizzare la qualità energetica», con una «utilità percepita» dell'Ape da parte di circa il 72% del campione intervistato, la "precedenza" nella scelta rimane a elementi come l'ubicazione, l'esposizione e la vicinanza ai servizi. «Forse anche in considerazione di questa valutazione – si legge nel report – risulta molto divisiva l'idea di inserire nei listini immobiliari, accanto alle voci classiche, anche la voce "ristrutturato green" al fine di fornire una quotazione per immobili riqualificati».

Fiaip ha anche presentato il suo bilancio sul mercato immobiliare, confermando uno scenario di compravendite in crescita e prezzi stagnanti – a eccezione delle grandi città – che caratterizzerà il 2019 così come è stato per il 2018, con però la sostanziale differenza che la crescita degli scambi dovrebbe frenare al +2% dopo il 6,5% registrato nel 2018.



(Emiliano Sgambato, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da *“.CASA"*, 6 maggio 2019)

■ **Canoni di locazione - Indice Istat di gennaio 2019**

L'Istat comunica (Comunicato Istat, G.U. 11.4.2019, n. 86) gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di gennaio 2019 pubblicati nella Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81, L. 27.7.1978, n. 392 e dell'art. 54, L. 27.12.1997, n. 449.

La variazione percentuale dell'indice rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio 2018 - gennaio 2019) è pari allo 0,7% che, ridotto al 75% ai fini dell'adeguamento

annuale dei canoni di locazione di immobili (ad uso abitativo e non abitativo), corrisponde allo 0,525%.

(Roberta Coser, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “*Tecnici24*”, 3 maggio 2019)

■ Nel 2019 compravendite in crescita del 2%, prezzi in rialzo solo nelle grandi città

Proseguirà anche nel 2019 la crescita delle compravendite, ma in netta frenata rispetto al 2018. Con i prezzi medi che proseguiranno il percorso verso una sostanziale stabilizzazione, ma con il segno più che sarà appannaggio solo delle città più dinamiche (e limitatamente alle zone di pregio), sull'onda di quello che è già avvenuto nell'ultimo periodo. È la previsione contenuta nel Report presentato questa mattina a Roma dagli agenti immobiliari della **Fiaip**, che più nel dettaglio a livello nazionale prevede per il 2019 una crescita delle compravendite del 2% (contro il +6,5% del 2018).

Per **Fiaip** l'offerta continuerà a essere più forte della domanda, per cui «i valori degli immobili faticheranno a salire in molte aree del Paese nel corso dell'anno». Fanno eccezione città come Milano, Napoli Bologna e Firenze, per cui si prevede un trend positivo anche nel 2019, ma «nel complesso si conferma un andamento altalenante segnato da una debolezza della dinamica dei prezzi».

Si prevede inoltre «una stabilizzazione dei canoni di locazione in molte città metropolitane dove si registra una buona dinamicità e dove oggi si fanno ottimi affari per immobili da mettere a reddito, in particolar modo nelle città d'arte dove il mercato della ricettività alternativa a quella alberghiera è in netta crescita, così come nelle principali località turistiche». Il rendimento potenziale lordo, a seconda della tipologia di immobili, si consolida tra il 4 e il 6%.

«Si fotografa un mercato immobiliare che segna un progressivo cambiamento di passo – commenta Mario Condò de Satriano, presidente del Centro Studi **Fiaip** – ma che non evidenzia, ad oggi, una crescita consolidata. L'aumento della domanda immobiliare e delle compravendite, in particolar modo nei comuni capoluogo, arriva in un momento di forte incertezza per i mercati. Sull'andamento del mercato ha pesato il lungo periodo di incertezza politica, il contestuale innalzamento dello spread e permangono i timori sul debito italiano e sulle prospettive macroeconomiche entro le quali verrà scritta la prossima manovra di bilancio. Il mercato, nonostante il costante aumento delle transazioni immobiliari, evidenzia tutta la sua fragilità, con l'assenza di una crescita dei valori, rispetto al resto d'Europa».

Il mercato resta comunque debole: «Senza un continuo ricorso all'indebitamento – sottolineano da **Fiaip** – non sarà possibile per la maggior parte degli italiani colmare il gap tra la disponibilità patrimoniale e i valori di mercato», che ancora non ha beneficiato «di politiche fiscali che potrebbero altresì permettere un abbassamento della pressione fiscale complessiva sulla casa». E ancora: «Nonostante le prime misure varate dall'esecutivo legate alla cedolare secca per le locazioni per i negozi e al decreto crescita manca, ancora, un piano di sviluppo complessivo per l'immobiliare che possa attivare più investimenti nel settore e aiutare così la ripresa economica di medio e lungo termine sia nel residenziale che nel terziario e commerciale».

Il bilancio 2018

Nel 2018 le compravendite sono cresciute complessivamente del 6,6%. I prezzi delle abitazioni sono diminuiti del -2,5% su base annua, mentre nel non residenziale le quotazioni sono scese del 4,3% per i negozi, del 4,7% per gli uffici e del -5,3% per i capannoni. Si registra una minima crescita delle transazioni di negozi + 0,5%, mentre diminuiscono il numero di compravendite nel commerciale e nel terziario.

Si riducono i tempi di vendita: i dati rilevati per il 2018 indicano una percentuale in diminuzione per il tempo medio di vendita per immobili a uso abitativo che è scesa nel range

tra 3 e 6 mesi per la maggior parte del campione intervistato (38%). Diminuisce, rispetto al 2017, il periodo intercorso tra l'incarico e la vendita da 6 a 9 mesi (28%) e oltre 9 mesi (12%). Solo il 4% dei contratti viene concluso entro un mese.

Aumenta per il 59% degli intervistati la domanda di abitazioni. Il 70% delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, con un netto aumento di richieste ed erogazioni rispetto al 2017. Le unità residenziali maggiormente compravendute sono per il 73% trilocali e il 13% bilocali.

Prevalgono zone semicentrali e centrali e alloggi usati (ma in buono stato per il 70%), seguiti dalle abitazioni da ristrutturare (18%).

L'approfondimento degli agenti **Fiaip** in nove realtà urbane, evidenzia una crescita dei prezzi per le abitazioni a Bologna (+2,7%), Milano (+6,2%) Firenze (+2,3%) Napoli (+ 1,8%), Palermo (+1,9%). Le diminuzioni si registrano su base annua a Roma (-1,5%), Torino (- 1,1%), Cagliari (- 1,5%) Genova (-1,7%).

Un mercato più efficiente

Grazie alla collaborazione della **Fiaip** con l'Enea e l'Istituto per la Competitività (I-Com) è stato effettuato anche il monitoraggio del mercato in funzione delle caratteristiche energetiche degli edifici. Nonostante l'importante peso che hanno gli immobili di classe G, diminuisce il loro impatto sul mercato: nel 2018 era in questa classe il 37% delle villette e del 46% delle ville unifamiliari, contro rispettivamente il 54% e il 67% del 2017. Il miglioramento della situazione è testimoniato anche «dalla diminuzione della percentuale di immobili compravenduti appartenenti alle ultime quattro classi energetiche (D-G) rispetto all'anno precedente»: nel 2017 superava il 90%, nel 2018 è pari a circa l'80%. Crescono anche gli compravenduti nelle prime tre tipologie energetiche (+6%) ed il numero di quelli oggetto di ristrutturazione (+12%).

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 30 aprile 2019)

■ **Istat, nel 2018 sale del 5,5% la vendita di case**

L'Istat certifica oggi la crescita del mercato immobiliare italiano. Secondo un comunicato nel quarto trimestre del 2018 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (230.258) sono aumentate del 4,7% rispetto al trimestre precedente (+4,4% per quanto riguarda il settore abitativo e +10,5% per il segmento economico). L'aumento è stato in tutte le aree geografiche del Paese, con aumenti per il settore abitativo pari al +5,5% nel Nord-ovest, +4,7% nel Nord-est +4,7%, +4,4% nel Centro e +2,8% nell Sud e +1,8% nelle isole.

Accelerano gli acquisti di case: +6,7% nel 2018

Il 93,9% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo e accessori (216.173), il 5,6% a uso economico (12.931) e lo 0,5% a uso speciale e multiproprietà (1.154). Rispetto al quarto trimestre 2017 le transazioni immobiliari aumentano complessivamente del 7,6%, il livello più alto degli ultimi due anni.

«Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (115.478) crescono del 2,2% rispetto al trimestre precedente e dell'8,4% su base annua», recita il comunicato.

Tali convenzioni registrano un aumento su tutto il territorio nazionale. La crescita riguarda sia le città metropolitane (+9,8%) che i piccoli centri (+7,3%).

Anche i dati relativi al 2018 nel suo complesso mostrano una crescita sull'anno precedente. Nel dettaglio la ripresa è stata del 4,7% per il totale delle convenzioni di compravendita (+5,5% il settore abitativo e -5,8% l'economico) e del 3,6% per i mutui.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 23 aprile 2019)

■ **Prezzi delle case in Europa +4,2% ma in Italia calo record -0,6%**

L'indice dei prezzi dell'immobiliare è salito del +4,2% sia nell'eurozona che nell'Ue a 28 nel quarto trimestre 2018, rispetto all'ultimo trimestre del 2017. Sono invece saliti rispettivamente del +0,7% e del +0,6% su trimestre. Sono i dati Eurostat. In Italia, invece, si è registrato l'unico calo tra i 28 su anno con -0,6%, e un calo su trimestre del -0,2%. I prezzi delle case sono invece schizzati su anno in Slovenia (+18,2%), Lettonia (+11,8%) e Repubblica ceca (+9,9%). Su trimestre gli aumenti maggiori si sono visti sempre in Slovenia (+6,5%) e Lettonia (+4,3%) e poi a Malta (+3,8%), mentre ci sono stati i cali più significativi in Danimarca (-1,7%), Belgio (-0,5%), Gran Bretagna (-0,4%), e poi Italia, Svezia e Francia (tutti -0,2%).

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 11 aprile 2019)

■ **Per la prima casa gli italiani spendono 11mila euro l'anno**

Quanto pagano gli italiani per mantenere l'abitazione principale tra rate del mutuo, bollette luce, gas e acqua, manutenzione e tasse? In media 11.304 euro l'anno, vale a dire 942 euro al mese. Il valore arriva dallo studio condotto da Facile.it e Mutui.it che, partendo da dati Istat e del Dipartimento delle Finanze, ha evidenziato come nel Nord Italia il costo complessivo sia, in media, il 20% più alto che al Sud.

Analizzando le principali città italiane emerge che Roma è la più cara; per mantenere un immobile nella capitale servono in media 14.628 euro l'anno, l'8% in più che a Milano (13.560 euro). Cifre molto alte sono richieste anche a Firenze (13.860 euro) e a Bologna (13.824 euro), mentre i costi più contenuti sono stati registrati a Palermo (8.208 euro l'anno) e Napoli (9.324 euro l'anno).

Dati interessanti si notano anche analizzando le differenze delle singole voci di costo; per le utenze domestiche e la manutenzione della casa, nelle regioni settentrionali si arriva a pagare anche il 35% in più che in quelle meridionali. Se si guarda alla sola Tari, invece, risulta mediamente più cara al Sud, con valori da capogiro a Napoli (444 euro l'anno) e, soprattutto, a Cagliari (504 euro l'anno)..

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 11 aprile 2019)

Immobili: vendite e locazioni

■ **Il doppio preliminare è valido se non è «fotocopia»**

Stipulare, come spesso accade, un doppio contratto preliminare di compravendita, prima di giungere al rogito, è prassi legittima se questo iter ha un senso e cioè se questa articolazione aggiunge contenuti alla contrattazione. Se il secondo preliminare è invece una semplice fotocopia del precedente, quest'ultimo (il “preliminare di preliminare”) è nullo e non produce effetti obbligatori: e cioè si deve considerare come se non fosse mai stato stipulato. Detta con le parole della Cassazione (ordinanza del 20 marzo 2019 n. 7868), è valido il contratto «preliminare di preliminare», vale a dire l'accordo con il quale i contraenti si obbligano alla stipula di un successivo e ulteriore contratto preliminare, purché «emerge la configurabilità dell'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare».

Il tema della validità del “preliminare di preliminare” ha un evidente impatto pratico nella prassi professionale ove assai di frequente la stipula del contratto definitivo è preceduta da almeno due fasi:

a) una prima fase gestita di solito da un mediatore, caratterizzata dall'invio di una proposta di acquisto recante i dati salienti dell'affare, cui segue l'accettazione da parte del proprietario;

b) una seconda fase, che talvolta si svolge in uno studio notarile, ove le controparti spesso si incontrano per la prima volta, nella quale avviene la stipula del contratto preliminare vero e proprio, recante la definizione di tutti i particolari occorrenti.

Ciascuno degli stadi in cui la contrattazione si sviluppa spesso ha una propria autonomia perché contraddistinto dalla caratteristica di perseguire specifici interessi concreti. In passato la Cassazione (8038/2009; 19557/2009) giudicava nullo l'accordo con il quale le controparti si "obbligano ad obbligarsi" considerandolo un non senso.

Poi la stessa Cassazione ha svoltato con la nota sentenza a Sezioni unite 4628/2015 in cui si prendeva atto che, nella prassi, il secondo preliminare non è necessariamente una fotocopia del "preliminare di preliminare", in quanto, come ora ribadito nella decisione 7868/2019, tra la stipula dei due contratti possono intervenire elementi di novità: si pensi alla opportunità di "fermare l'affare" in attesa dello svolgimento di talune attività ("classico" è il caso dell'assunzione dell'impegno, da parte del venditore, di liberare l'immobile da un'ipoteca) o dell'effettuazione di taluni controlli, quali quelli inerenti la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato oggetto di compravendita o la sua corretta rappresentazione catastale.

In sostanza, tutte le volte che la formazione progressiva del contratto ha senso, i documenti che si firmano sono vincolanti; se si compiono invece attività inutili, la legge non le avalla.

(Angelo Busani, Elisabetta Smaniotto, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 8 maggio 2019)

■ **Rumore e qualità edilizia impattano sul valore del bene**

La qualità acustica è diventata una componente importante per stabilire il pregio di un immobile. Si pensi a un condominio con scarso isolamento acustico fra le unità immobiliari, a un ristorante dove dobbiamo urlare per parlare con chi siede al nostro tavolo, superando in volume le voci degli altri avventori e la spesso inutile musica di sottofondo, alle difficoltà del parlato e dell'ascolto in uffici open space e in aule scolastiche troppo riverberanti. E alle notti in camere d'albergo dove il riposo è turbato dal fastidioso e continuo rumore dell'impianto di condizionamento, dallo scrosciare degli scarichi, dalle parole di chi occupa una stanza adiacente. Si può quindi affermare che l'acustica incide sulla qualità della fruizione di un ambiente e ne influenza, conseguentemente, il valore commerciale, qualunque sia la destinazione d'uso.

Ma come è possibile stabilire qual è il minor valore di un immobile affetto da problematiche di rumore rispetto a un altro acusticamente confortevole, privo di immissioni di rumore provenienti dall'esterno, dagli impianti, dagli ambienti vicini? Dal punto di vista delle norme e delle metodiche di stima immobiliare, ferme restando la conformità catastale e urbanistica, il rumore può influire sul valore degli immobili secondo due categorie di valutazione: quella delle immissioni e quella della conformità edilizia.

Le immissioni sono definite dalla legge 447/95 (legge quadro sull'inquinamento acustico) e dai decreti attuativi, in particolare il Dpcm 14 novembre 1997 e il Dm 16 marzo 1998. La misura fonometrica delle immissioni si effettua considerando la quantità e la tipologia del rumore che viene trasmesso all'interno di un ambiente abitativo attraverso finestre, pareti e solai, tubazioni. Si devono considerare le sorgenti disturbanti che si trovano all'esterno dell'edificio così come al suo interno, in porzioni di immobile diverse da quella disturbata. Vi sono limiti assoluti per la quantità totale di rumore che può essere immessa e limiti differenziali che riguardano il contributo netto di rumore che una sorgente può aggiungere al rumore di fondo.

La non conformità acustica degli edifici, anch'essa definita e regolamentata da un decreto attuativo della legge quadro, il Dpcm 5 dicembre 1997, e da specifiche norme, è legata al mancato possesso dei cosiddetti requisiti acustici passivi. Per una unità immobiliare questi requisiti riguardano l'isolamento tra partizioni verticali (pareti) e orizzontali (solai) e l'isolamento della facciata e considerano il rumore trasmesso per via aerea, il calpestio e il rumore generato dagli impianti. I requisiti sono intrinseci, ovvero prescindono dalla

collocazione dell'immobile e hanno limiti che sono diversi per le diverse destinazioni d'uso: residenze, uffici, alberghi, ospedali, scuole e così via.

Oltre ai limiti previsti dalla legge quadro, che devono essere comunque fatti salvi, nella valutazione del minor valore di un immobile legata al rumore si deve considerare anche quanto previsto dal Codice civile in materia di normale tollerabilità delle immissioni, di vizi della cosa e risarcimento del danno. In particolare sono da considerare l'articolo 844 del Codice civile per quanto attiene alle immissioni moleste e gli articoli 1490, 1667 e 1669 per la non conformità acustica. È all'applicazione di questi articoli che fanno riferimento le sentenze che hanno stabilito entità di deprezzamento o di risarcimento, con svalutazioni anche pari al 30%, quantificate come costo degli interventi per il ripristino delle condizioni di tollerabilità del rumore e corretto isolamento acustico.

(Sergio Luzzi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 2 maggio 2019)

■ **Cedere il contratto di locazione non residenziale: una guida pratica**

L'art. 36 legge 392/78 dispone che "Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione".

I gravi motivi che giustificano la opposizione del locatore alla cessione del contratto di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione debbono riguardare la persona del nuovo conduttore, la sua affidabilità e posizione economica ovvero il complesso della operazione progettata, con esclusione di motivi che attengano, in via immediata e diretta, alle esigenze e alla situazione del locatore. (Cass., 7 marzo 1991, n. 2386). Ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 392 la cessione contestuale dell'azienda consente al conduttore la cessione del contratto di locazione dell'immobile urbano, in cui è esercitata l'attività imprenditoriale, alla quale il locatore può opporsi solo per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, ma la connessione tra azienda e locazione non esplica ulteriori effetti in epoca successiva al perfezionamento della cessione e la legge non preclude al cessionario di mutare il tipo di attività commerciale, esercitata nell'immobile, salvo gli effetti che dal mutamento possano derivare in applicazione di specifiche clausole del contratto ostantive in materia. (Cass., 9 ottobre 1996, n. 8816). E' configurabile un grave motivo l'insolubilità del cessionario, presunta per i protesti di titoli cambiari emessi da una società in nome collettivo - a ristretta base sociale, di natura familiare - di cui egli è socio, perché l'autonomia patrimoniale e il beneficium excussionis (art. 2304 c.c.) costituiscono soltanto un sottile diaframma in sede recuperatoria, mentre, la corresponsabilità del cedente, non liberato, non esclude l'inaffidabilità del cessionario. (Cass., 4 marzo 1998, n. 2405)

Nel caso deciso dalla Suprema Corte n. 7430 del 23 marzo 2017 si è discusso sull'esistenza della liberazione del cedente nei confronti del locatore.

Nella fattispecie non solo era mancata l'opposizione alla cessione per gravi motivi ma neppure vi era la prova della dichiarazione della mancata liberatoria.

La Suprema Corte sottolinea che non vi è liberatoria, il cedente ed il cessionario diventano obbligati solidali con una responsabilità di tipo sussidiaria, essendovi il beneficio ordinis. Il locatore deve prima mettere in mora il cessionario e solo dopo l'inadempimento di quest'ultimo può rivalersi sul cedente.

Ciò di cui si discute nel caso di specie è a chi spetti l'onere della prova della dichiarazione di liberatoria nei confronti del locatore.

Dopo aver effettuato un excursus sulle norme che prevedono la cessione del contratto, il Supremo Collegio afferma che l'art. 36 legge Equo Canone è un caso a sé, diverso dagli altri perché qui vi è sia l'opposizione del locatore non semplice, ma per gravi motivi. Il ceduto non può pertanto far venire meno la cessione se non ricorrono gravi motivi.

Diversamente dagli altri casi, qui il cedente si vede aggredito se non dopo il vano tentativo del locatore contro il cessionario.

Il locatore non deve prestare il consenso, come per l'ipotesi di cessione del contratto, ma può solo agire in negativo, cioè fare opposizione per gravi motivi.

“In caso di cessione del contratto di locazione (contestualmente a quello dell'azienda) effettuata ai sensi dell'art. 36 della L. 392/78, senza il consenso del locatore, tra il cedente ed il cessionario, divenuti successivo conduttore dell'immobile suindicato, esiste un vincolo di responsabilità sussidiaria caratterizzata dal mero beneficium ordinis, che consente perciò al locatore di rivolgersi al cedente, con l'esperimento delle relative azioni giudiziarie per il soddisfacimento delle obbligazioni inerenti il suddetto contratto, solo dopo che si sia consumato l'inadempimento di detto nuovo conduttore”. Così come avvenuto nel caso di specie, a nulla rilevando quanto eccepito dall'originario conduttore Caio – al quale il locatore Tizio si era rivolto per ottenere gli importi non pagati dal nuovo conduttore Sempronio- ossia il fatto del rinnovo tacito della locazione per ulteriori sei anni, considerato che la rinnovazione non comporta la nascita di un nuovo contratto bensì la prosecuzione di quello precedente. (Cass., 13 novembre 2015 n. 23111).

La Cassazione in modo molto chiaro e lucido distingue le posizioni tra cedente, cessionario e contraente ceduto, attribuendo a ogni singolo soggetto il proprio ruolo e i propri oneri. <<... se l'effetto naturale del negozio è la responsabilità sussidiaria del cedente, in base al cd. Principio di semplificazione analitica della fattispecie la dichiarazione del locatore ceduto è fatto estintivo dell'effetto negoziale in questione (nella prospettiva del convenuto) in quanto di contenuto liberatorio per il cedente e con portata di elisione ex post, ovvero fatto costitutivo dell'effetto liberatorio (nella prospettiva della parte che agisce come attore) che deve essere opposto (o allegato se attore) dal cedente medesimo. Il ceduto allega infatti il fatto costitutivo (la responsabilità sussidiaria del cedente) non quello estintivo del diritto fatto valere. Sul cedente, quale parte cui compete nella dinamica processuale l'opposizione del fatto estintivo incombe l'onere della relativa prova. Trova così coerente applicazione la regola sull'onere della prova di cui all'art. 1697 comma 2, cod. civ., in base alla quale l'onere della prova del fatto estintivo incombe sul convenuto”.

Com'è noto, con riguardo a locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, la possibilità del conduttore di cedere il contratto senza il consenso del locatore, secondo la previsione dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392, postula la contestuale cessione o locazione dell'azienda, cioè del complesso dei beni destinati all'attività esercitata nell'immobile, ovvero di una loro porzione autonoma e funzionalmente sufficiente per tale attività, e, pertanto, deve essere negata nel caso di mera alienazione al cessionario della locazione di singoli beni privi degli indicati connotati. (Cass., 14 dicembre 1985, n. 6346)-. Ciò significa che non occorre il placet del locatore bensì che la cessione del contratto di locazione unitamente alla cessione dell'azienda del conduttore deve essergli comunicata al locatore, divenendo efficace nei suoi confronti soltanto dal momento di tale comunicazione, e fermo restando che il locatore può opporsi per gravi motivi.

Non è invece rilevante la conoscenza della cessione che il locatore abbia acquisito aliunde, occorrendo in tal caso che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata, secondo la regola generale di cui all'art. 1407 c.c. (Cass., 26 maggio 1999, n. 5102)

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 15 aprile 2019)

■ Le regole per le migliorie al bene locato

Secondo la previsione dell'art. 1590, comma 1, del Codice Civile si ha che "il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità alla descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto".

Sulla scorta di questa norma si può affermare che il conduttore non può eseguire interventi che comportino la modifica dell'immobile. Così ad esempio gli è vietato abbattere o spostare pareti, cambiare la tonalità della vernice alle stanze, modificare il bagno e così via. Naturalmente è fatta salva una diversa previsione contrattuale o salvo comunque il consenso del locatore, che vale quale autorizzazione

La decisione della Suprema Corte del 1 settembre 1997, n.8312, ha evidenziato che questa disposizione normativa manifesta un principio sulla cui base discende la possibilità di un deterioramento della cosa locata sempreché sia in ragione dell'uso corretto del bene oppure alla sua vetustà. In questi due casi il deterioramento è fisiologico e rientra nel godimento della cosa: il proprietario è obbligato a sopportarlo perché è in relazione all'utilizzo conforme al contratto.

Ove invece si sia in presenza di un utilizzo non conforme dell'immobile, riprendendo gli esempi di cui sopra, con la modifica dei locali locati, il conduttore è tenuto al ripristino della situazione originaria, oltre al risarcimento dei danni, a meno che il locatore non voglia ritenere le modifiche.

"il locatore il quale chieda il risarcimento in forma specifica del danno causato dal conduttore mediante la costruzione di opere abusive, ha diritto ai sensi del combinato disposto degli articoli 1590 e 2058 del Codice civile, al ripristino della situazione originaria, con l'eliminazione delle opere abusive da parte del conduttore, ma ove preferisca ritenerle deve riceverle nello stato in cui sono, senza poterne pretendere la consegna in perfetto stato poiché un tale onere a carico del conduttore inadempiente, in difetto di una disposizione espressa che lo prevede, si risolverebbe in un indebito arricchimento del locatore". (Cass. 07 maggio 1988, n.3386).

L' art. 1592 c.c. mostra che il conduttore non ha diritto a indennità o rimborsi per i miglioramenti apportati all'immobile locato, salvo che vi sia stato il consenso del locatore.

Se il locatore presta il proprio assenso, questi è tenuto a pagare all'inquilino un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa fatta ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna dei locali.

La mera tolleranza non ha rilievo. Così il ricevere il preventivo dei costi dei lavori e la mancata manifestazione del proprio dissenso durante un accesso con i lavori in corso, non vale come dimostrazione di un intervenuto accordo tra le parti avente ad oggetto appunto l'esecuzione degli stessi e l'impegno a rimborsarli (Cass., 9 ottobre 2013 n. 22986).

Il conduttore non è legittimato a richiedere l'indennità per i miglioramenti apportati se il proprietario non si è opposto ai lavori, ma non si è anche impegnato a rimborsarli.

In ogni caso, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati nei locali senza colpa grave del conduttore.

E' opportuno prevedere nel contratto di locazione o in una scrittura a sé, prima dell'inizio dei lavori da effettuarsi da parte del conduttore, che il locatore si impegna a pagarli direttamente o a rimborsarli alla scadenza del contratto.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 12 aprile 2019)

Immobili e condominio

■ **Finanziamenti al condominio, meglio se c'è l'unanimità**

Negli ultimi anni si stanno diffondendo le proposte di finanziare le opere di interesse condominiale.

In generale se tutti i condòmini (e non solo i presenti all'assemblea) sono d'accordo a stipulare il finanziamento non si pongono problemi; infatti il condominio, per la gestione dei beni e delle parti comuni, può essere titolare di obbligazioni attive (soprattutto la riscossione dei contributi dei condòmini) e passive (in particolare il pagamento delle spese relative alle forniture e ai servizi condominiali). Tuttavia si deve ricordare che al finanziamento, finché non termina, resta esposto l'eventuale avente causa del condòmino (per esempio l'acquirente dell'appartamento); il costo delle rate ancora da versare, infatti, si trasmette ai condòmini che subentrano a quelli precedenti, dato che ciascun condòmino deve contribuire alle spese comuni deliberate dall'assemblea per la sua titolarità di un diritto reale su un immobile.

Diversa è invece la situazione in cui non tutti i condòmini sono favorevoli al finanziamento, dato che l'obbligazione che ne deriva riguarda comunque l'intera compagine condominiale. Ed è proprio questo l'aspetto più importante da considerare per stabilire se il voto a maggioranza espresso dall'assemblea basti per approvare la delibera sul finanziamento.

Non esistono specifiche disposizioni sul finanziamento nel condominio e quindi è necessario ricostruire la regola in base alle norme sulle obbligazioni condominiali e in coerenza con la disciplina sulle altre situazioni simili. Le conseguenze, infatti si manifestano in tutta la loro rilevanza quando qualche condòmino, nel corso del rapporto, non versa le sue rate, perché l'obbligazione che sorge a carico del condominio fino all'estinzione del finanziamento vincola ogni condòmino, oltre che per la propria quota, anche per l'eventuale morosità di altri condòmini sia alla scadenza finale del contratto di finanziamento, sia alla scadenza di ciascuna rata intermedia.

L'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile stabilisce infatti che i creditori, dopo l'escussione infruttuosa dei condòmini morosi, possono agire contro quelli che hanno già pagato la loro quota, i quali restano così esposti pure alla possibilità di dovere pagare la quota dei morosi. E il rischio aumenta tanto più quanto è elevato il numero dei condòmini. Inoltre il finanziatore-creditore, potendo agire su più soggetti obbligati in solido, non ha alcun interesse a promuovere una decisa azione di recupero del credito nei confronti proprio del condòmino moroso, dato che potrebbe non avere un patrimonio facilmente aggredibile, a parte il suo immobile, la cui vendita però richiede una lunga attesa e non offre reali garanzie di successo per la frequente presenza di ipoteche.

Inoltre un finanziamento deliberato a maggioranza priva di efficacia la specifica garanzia costituita dal fondo speciale obbligatorio pari all'ammontare dei lavori, previsto, per garantire i condòmini virtuosi dai morosi, dall'art. 1135 del Codice civile in caso di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni.

Del resto il finanziamento al condominio non è neppure davvero indispensabile, perché i condòmini interessati all'erogazione del finanziamento e disposti a sostenere il relativo aggravio di costi restano sempre liberi di accedere ad un mutuo in modo autonomo e senza coinvolgere l'intero condominio.

(Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 30 aprile 2019)

■ **Come gestire l'ammancio di cassa**

Per ottenere la restituzione di quanto incamerato dall'amministratore occorre fornire la prova puntuale.

Anche l'incarico al nuovo amministratore di fare chiarezza dei conti e della gestione del precedente mandatario dell'edificio può costituire oggetto della richiesta di pagamento (Trib. Roma 3 aprile 2017).

Lo stesso dicasi per somme percepite dall'amministratore uscente nel corso degli anni di su mandato condominiale per pagare i terzi fornitori e mai contabilizzati, dell'omissione di versamenti di contributi assistenziali e previdenziali del portiere dello stabile addebitati ai condomini.

Il mancato versamento dei contributi previdenziali per il custode, la mancata rendicontazione di esercizi ordinari, nonché quella relativa a alcuni interventi, il passaggio di consegne non puntuale della documentazione e l'ammanco di cassa, rappresentano una gestione dell'edificio "quantomeno approssimativa".

Trattasi di circostanze che devono essere provate in corso di causa.

La contumacia dell'ex amministratore di condominio e la mancata risposta all'interrogatorio non bastano per dimostrare l'ammanco di cassa (Trib. Roma 1562/2019).

Diverso è il caso di passaggio di consegne incompleto o di mancata rendicontazione annuale. In simili fattispecie l'onere probatorio è relativamente semplice, potendo risultare documentalmente.

Per il passaggio di consegne tra amministratori, si è soliti redigere apposita dichiarazione in cui si attesta ciò che il precedente amministratore consegna al nuovo.

Lo stesso dicasi per la mancata rendicontazione. Poiché questa deve essere annuale e poiché è attestata dal bilancio preventivo e consuntivo di gestione, con conseguente approvazione per delibera assembleare se non vi sono i relativi documenti risulta provato che la gestione è mancata.

La casistica appena riportata si ricollega al fatto che l'amministratore deve esercitare il mandato ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia.

Rientra nella fattispecie del mandato e ha obblighi specifici in ambito di condominio nella relativa normativa codicistica, artt. 1117 - 1139 c.c. nonché di normative speciali. Si pensi ad esempio a quella antincendio.

In caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, come nel caso di gravi irregolarità esemplificate dall'art. 1129 c.c., l'amministratore è chiamato a rispondere a titolo di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 19 aprile 2019)

Immobili e fisco

■ **Cessione del credito fiscale: la fa il condòmino e non il condominio**

La cessione del credito d'imposta è uno strumento che si rivolge ai contribuenti, incapienti e non, per lavori di "ecobonus" e "sismabonus" effettuati sulle singole unità abitative o sulle parti comuni di edifici condominiali.

Proprio nel caso di quest'ultimi occorre fare chiarezza su come avviene la cessione del credito fiscale da parte dei condòmini e quali compiti gravano sull'amministratore di condominio.

Prima di un'analisi dettagliata sulle modalità di accesso alla cessione del credito fiscale occorre porre l'accento su un principio fondamentale acclarato nel corso degli anni.

La detrazione di imposta delle spese effettuate per interventi agevolabili su parti comuni di edificio è un diritto personale di ogni condòmino.

Dal 1° gennaio 2016 è stata prevista la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione IRPEF spettante per interventi di riqualificazione energetica e successivamente integrata con l'ammissione di tale cessione anche su interventi antisismici.

Premesso tanto, al lato pratico come può manifestare un contribuente la volontà di cedere il proprio credito fiscale?

Il condòmino che intende cedere il credito fiscale dovrà scegliere tra due possibilità. Nella prima potrà comunicare all'amministratore di condominio, entro il 31 dicembre del periodo di imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre ai propri dati.

In alternativa potrà richiedere di inserire i dati personali e quelli del cessionario, previa accettazione da parte di quest'ultimo, nel verbale assembleare che approva gli interventi.

Quale compito grava sull'amministratore di condominio?

L'amministratore di condominio può essere definito come l'anello di giunzione affinché si concretizzi la cessione del credito. Effettuato i controlli sulle volontà manifestate da cedenti e cessionari, entro il 31 dicembre, dovrà comunicare annualmente all'Agenzia delle Entrate (con scadenza 28 febbraio) i dati relativi alle cessioni. In mancanza di detta comunicazione la cessione del credito fiscale risulterà inefficace.

In estrema sintesi, in ambito condominiale, la cessione di credito fiscale per lavori di riqualificazione energetica o relativi ad interventi antisismici è una facoltà concessa al singolo condòmino. Pertanto risulta impossibile che l'assemblea deliberi a maggioranza tale operazione, in sede assembleare potrà essere riportata la volontà del singolo condòmino di accedere alla cessione o eventualmente la decisione unanime dei condòmini di cedere il credito fiscale.

(Andrea Cartosio e Massimo Bargiacchi, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 8 maggio 2019)

■ **Imu, Tasi, imposte su redditi e rogiti: la casa rimane nel mirino del Fisco**
La febbre sugli immobili segna 39,5. Intesi come i miliardi di imposte che lo Stato e i Comuni hanno reperito l'anno scorso da fabbricati e terreni, in aumento del 2% sul 2017. E quest'anno il termometro pare destinato a marcare un altro rialzo, dopo il via libera ai rincari dei tributi locali deciso con l'ultima legge di Bilancio. Tutto senza nemmeno dover prendere in considerazione la «moderna patrimoniale sulla prima casa», suggerita a inizio aprile dal Fondo monetario internazionale (Fmi), o la riforma del catasto, riproposta tra le raccomandazioni di politica fiscale del Pnr 2018 e citata il mese scorso dal direttore delle Entrate, Antonino Maggiore, in audizione alla bicamerale sull'anagrafe tributaria.

Un dato è certo: pur senza raggiungere il record del 2015 – quando era tassata anche la prima casa – la pressione fiscale sul mattone resta su livelli storicamente elevati. Le uniche (parziali) contropartite sono contenute nella manovra e, in prospettiva, nel decreto Crescita varato la scorsa settimana dal Consiglio dei ministri.

La prima ha introdotto la cedolare secca sull'affitto dei negozi, ma solo per i nuovi contratti siglati quest'anno, e ha raddoppiato dal 20 al 40% la deducibilità dell'Imu sui fabbricati strumentali. Il secondo contiene un ulteriore aumento di questa percentuale (dal 50% di quest'anno al 70% nel 2022), una nuova modalità di cessione “a sconto” dei bonus edilizi ai fornitori e un'estensione alle zone sismiche 2 e 3 del sismabonus sui fabbricati ristrutturati dalle imprese.

Da Imu e Tasi oltre metà del gettito

Il totale di 39,5 miliardi è stato calcolato dal Sole 24 Ore del Lunedì partendo dai dati ufficiali disponibili ed è il risultato di tre tipi di prelievo: patrimoniale (Imu e Tasi), reddituale (cedolare secca sugli affitti abitativi, Irpef, Ires e registro e bollo sulle locazioni) e sui trasferimenti (Iva, registro, ipocatastali e imposte di successione e donazione). E il conto arriverebbe a 50 miliardi con la tassa sui rifiuti, che si è scelto qui di non considerare per la sua natura di corrispettivo di un servizio, ma che indubbiamente grava su proprietari e inquilini.

Anche dopo l'abolizione della tassa sulla prima casa, più di metà del gettito totale – 20,2 miliardi nel 2018 – arriva da Imu e Tasi. Due tributi che negli ultimi anni sono stati il vero pilastro della fiscalità immobiliare, garantendo all'Erario e ai Comuni un gettito costante, a dispetto della durissima crisi che ha colpito il settore. Tuttora applicate su rendite che fotografano il mercato immobiliare del 1988-89, Imu e Tasi non sono state sfiorate dal calo dei prezzi delle case (-23% in media secondo l'Istat rispetto al 2011, ultimo anno con l'Ici, con punte del 40-50% in zone periferiche e in provincia).

Discorso diverso per il gettito dei tributi sui trasferimenti, direttamente correlato al volume di compravendite. Così come per la componente reddituale, legata al livello dei canoni e più in generale al mercato della locazione. Anche se qui bisogna considerare alcuni fattori "fiscali" slegati dalle dinamiche economiche: la tassazione dei redditi fondiari sulle case non locate (reintrodotta in parte dal 2014), il prelievo sui canoni non percepiti per morosità e l'emersione di affitti in nero grazie alla cedolare secca, per quanto impossibile da calcolare con esattezza (si veda la pagina precedente).

L'incrocio di tutte queste variabili rende poco significativo il dato della pressione fiscale immobiliare in rapporto al Pil, pari al 2,25% nel 2018. Di fatto, per molte famiglie sono più importanti aspetti come il rendimento, il rischio di morosità o sfritto e la possibilità di liquidare il bene in caso di bisogno.

Dal riordino degli sconti alla flat tax

Tra i capoluoghi, un Comune su dieci (il 9,4%) ha già sfruttato la chance di aumentare l'Imu per il 2019, con un impatto in termini di gettito che si potrà misurare con la seconda rata del 16 dicembre. Ma i prossimi mesi saranno decisivi anche per capire quale sarà l'assetto generale del prelievo sugli immobili nel 2020. Il primo appuntamento sarà la conversione in legge del decreto Crescita. Il dossier più caldo, però, è senz'altro quello della manovra. Per adesso tutti escludono possibili rincari delle imposte (e non c'è da stupirsi, a ridosso delle elezioni europee). Ma all'orizzonte è rispuntato il riordino delle tax expenditures, citato anche nel Def (si veda l'articolo a pagina 5). Ed è quasi superfluo ricordare che molti bonus fiscali riguardano proprio la casa. Da quelli sui lavori edilizi – i cui beneficiari sono raddoppiati in dieci anni, da 4,5 a 9,5 milioni – passando per quelli sugli interessi dei mutui e gli affitti degli universitari, fino a quelli "strutturali" all'Irpef, come la deduzione sull'abitazione principale. Riordinarli (aumentando le tasse a molti proprietari) o superarli (con una flat tax che faccia tutti contenti) non pare facilissimo.

I NUMERI

Come è cambiato il prelievo sugli immobili dal 2011 al 2018 e il confronto con le principali variabili economiche di settore. Gettito in mln di euro

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Il prelievo sugli immobili	32.075	42.797	38.577	42.443	43.122	39.170	38.718	39.486
		+33,4% ▲	-9,9% ▼	+10,0% ▲	+1,6% ▲	-9,2% ▼	-1,2% ▼	+2,0% ▲



Incidenza dei tributi immobiliari sul Pil	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	1,96%	2,65%	2,40%	2,62%	2,61%	2,32%	2,24%	2,25%



Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì su dati Statistiche fiscali, Entrate tributaria, Gli Immobili in Italia 2017, Omi agenzia delle Entrate, Def 2019, Istat, Nomisma-Solo Affitti

(Cristiano Dell'Oste, Dario Aquaro, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Primo Piano", 29 aprile 2019)

■ La cedolare light sugli affitti spinge i canoni concordati

La cedolare secca al 10% spinge gli affitti a canone concordato, mentre continuano i rinnovi delle intese locali tra sigle della proprietà e sindacati degli inquilini.

Nelle dichiarazioni dei redditi presentate l'anno scorso, tre contribuenti su dieci – tra quelli che hanno scelto la tassa piatta sulle locazioni abitative – l'hanno applicata su canoni concordati.

La media nazionale è il 29,7%, cui corrispondono 702mila locatori, contro il 12,9% del 2011, primo anno di cedolare.

Nuovi accordi in 70 capoluoghi

Proseguono sul territorio i rinnovi per allineare gli accordi locali al decreto ministeriale del 2017 (il Dm 16 gennaio). Non c'è un monitoraggio ufficiale, ma su 107 capoluoghi di provincia, sono almeno 70 quelli che possono vantare la firma di un nuovo accordo. Nella lista ci sono tutti i centri maggiori: da Roma a Milano, da Torino a Bologna, da Napoli a Genova, da Firenze a Venezia.

I rinnovi sono importanti non solo per l'adeguamento normativo, a partire dall'obbligo per le parti di farsi "attestare" (cioè validare) i contratti stipulati senza l'assistenza delle associazioni di categoria. Ma soprattutto perché – se ben concepiti – i nuovi accordi dovrebbero favorire la diffusione dei contratti agevolati, prevedendo livelli di canone minimo e massimo non troppo penalizzanti per i locatori e aggiornati alle reali condizioni di mercato.

Il trend crescente dei contratti a canone calmierato è confermato dal Rapporto immobiliare annuale dell'Omi delle Entrate. La serie storica è limitata all'ultimo triennio, ma è comunque indicativa, perché si è passati dai 165mila nuovi contratti agevolati registrati nel 2015 ai 203mila del 2017.

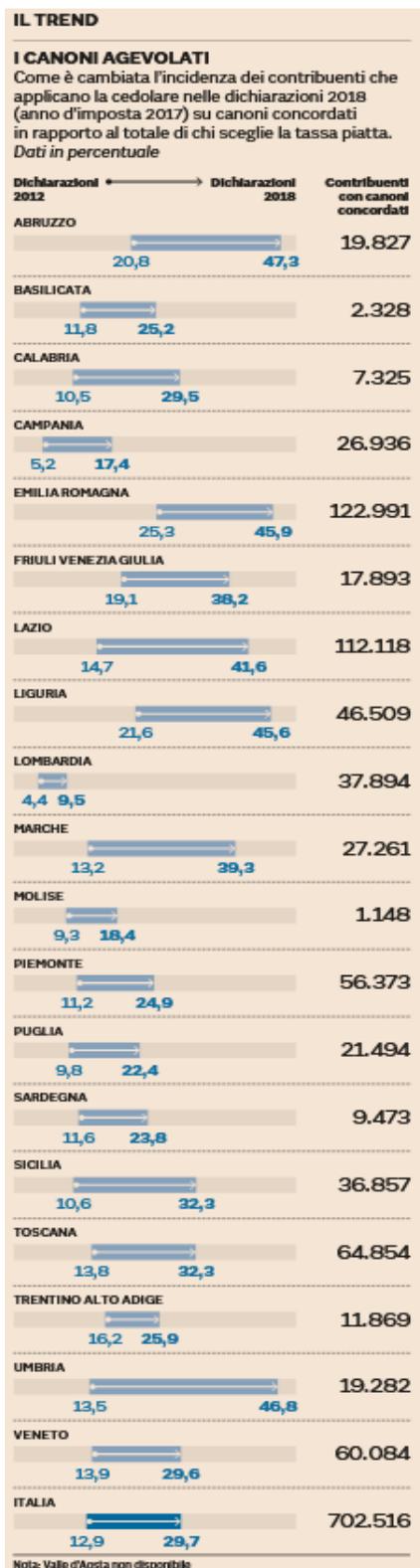
Probabilmente il ritmo di crescita sarebbe stato anche più elevato senza l'incognita sulla continuità dell'aliquota al 10%, introdotta inizialmente per il quadriennio 2014-17 e poi prorogata di due anni, fino al prossimo 31 dicembre (a regime l'aliquota è del 15%). La stabilizzazione del prelievo al 10% è da anni una battaglia della proprietà edilizia, ma se ne parlerà probabilmente con la manovra per il 2020. Con buona pace di chi invoca maggiori certezze per i locatori chiamati a pianificare le proprie scelte.

Il record di Emilia Romagna e Lazio

L'incidenza dei contribuenti che scelgono il canone concordato non è uniforme sul territorio. In Emilia Romagna e Liguria la percentuale supera il 45% e si avvicina al 50% in Abruzzo e in Umbria. Al polo opposto di questa graduatoria troviamo la Campania e il Molise, con meno del 20%, mentre non si arriva al 10% in Lombardia. Il maggior numero di locatori si registra in Emilia Romagna e nel Lazio (entrambe oltre quota 100mila), seguite da Toscana, Veneto e Piemonte (intorno ai 50-60mila).

Il motivo di questa diversa attrazione non è facile da individuare. Possono pesare fattori territoriali, ad esempio a Bologna e Roma il canone concordato è storicamente molto usato, mentre a Milano – fino all'ultimo rinnovo – non è mai decollato. Ma possono giocare un ruolo anche i redditi dichiarati, perché dove molti contribuenti si collocano nel primo scaglione Irpef si allarga leggermente la pattuglia di coloro che potrebbero non avere convenienza a scegliere la cedolare (regime che resta comunque vantaggioso per la stragrande maggioranza dei locatori).

I dati sulle dichiarazioni dei redditi riservano anche qualche sorpresa. In Molise, ad esempio, il canone concordato è maggiore di quello libero e in Campania è più basso di soli 130 euro l'anno. Ma il dato non deve ingannare e può essere spiegato se i canoni liberi in provincia sono molto più bassi dei canoni concordati nei grandi centri (dove si fa il grosso di questi contratti).



(Cristiano Dell'Oste, Raffaele Lungarella, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Paino", 29 aprile 2019)

■ **Tasse ridotte all'impresa che compra per demolire e ricostruire il fabbricato**

Imposta di registro pressoché azzerata per gli acquisti di fabbricati destinati a demolizione al fine della ricostruzione: è quanto dispone l'articolo 7 del decreto crescita, al fine incentivare (afferma la relazione illustrativa) «un reale processo di rigenerazione urbana».

Se un'impresa compra un edificio con un atto fuori campo Iva (oppure un edificio residenziale in esenzione da Iva), l'imposta di registro è pari al 9 per cento del prezzo d'acquisto (salvo che l'agenzia delle Entrate non pretenda di calcolare l'aliquota sul valore del bene oggetto di compravendita, perché ritenuto superiore rispetto al prezzo pattuito); nella misura fissa di complessivi cento euro sono poi applicate le imposte ipotecaria e catastale.

Con l'agevolazione prevista dal Dl Crescita l'imposta di registro viene dunque abbattuta alla misura fissa di 200 euro (mentre le imposte ipotecarie e catastali sono aumentate all'importo complessivo di 400 euro), a condizione che:

a) l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da un soggetto imprenditore (individuale o societario) che svolga attività di costruzione o di ristrutturazione di edifici;

b) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato» (di qualsiasi natura esso sia: residenziale, commerciale, artigianale, industriale, agricola); probabilmente, potrà essere agevolato anche l'acquisto che avvenga non in «un sol colpo», ma anche in più tranches;

c) il soggetto acquirente, entro dieci anni dall'atto di acquisto, provveda alla demolizione dell'edificio, alla «ricostruzione» di un nuovo edificio anche volumetricamente non coincidente con il manufatto preesistente (ove la normativa locale lo consenta) e alla sua (integrale) vendita;

d) la ricostruzione sia effettuata «in chiave antisismica»: espressione che intende significare il rispetto della applicabile normativa nazionale e locale in tema di costruzioni resistenti ai terremoti;

e) il nuovo edificio sia classificato in una delle classi energetiche «A» o «B».

La normativa presenta un evidente *défaillance*, perché non concerne l'acquisto di interi fabbricati che poi non vengano demoliti, ma «solamente» ristrutturati, anche se in modo radicale.

Altresì, presenta il difetto di non ricordare che se si tratta dell'acquisto di un fabbricato strumentale in regime di esenzione da Iva o di imponibilità a Iva, l'imposta di registro è bensì già oggi dovuta nella misura fissa di 200 euro, ma le imposte ipotecaria e catastale sono da applicare con l'aliquota complessiva del 4%, calcolata sul prezzo pattuito (anche qui, salvo rettifiche in aumento per il maggior valore ritenuto dall'Amministrazione).

Pure questo caso ben si presterebbe dunque a essere contemplato dalla norma agevolativa contenuta nel Dl Crescita, in ragione della sua «filosofia». Infatti, lo stesso fabbricato, se venduto da un soggetto non imprenditore, sconta, per effetto del Dl Crescita, un'imposizione totale di soli 600 euro.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da «Quotidiano del Condominio», 26 aprile 2019)

■ **Ecobonus, arriva il nuovo modulo per la cessione del credito fiscale**

Dal 7 maggio al 12 luglio 2019 sarà possibile presentare all'agenzia delle Entrate la comunicazione delle cessioni dei crediti d'imposta del 50% o del 65%, generati dalle spese sostenute nel 2018 per gli interventi sul risparmio energetico «qualificati» su singole unità immobiliari.

A prevederlo è l'atteso provvedimento attuativo (prot. 100372) pubblicato ieri, secondo il quale il nuovo modulo (allegato al provvedimento stesso) potrà essere inviato telematicamente dal proprio Entratel o Fisconline, spedito tramite pec o presentato su carta a un ufficio delle Entrate, a regime, «entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa», quindi, non dell'anno successivo alle cessioni, le quali pertanto sembra che possano avvenire anche il giorno prima dell'invio del modulo.

Il credito d'imposta ceduto sarà visibile nel «cassetto fiscale» del cessionario, il quale, per utilizzarlo, dovrà accettarlo nel sito. Il cedente potrà visionare questa accettazione nel proprio «cassetto fiscale».

Bonifico «parlante»

Se la cessione viene effettuata al fornitore dei lavori, il provvedimento specifica che la fattura emessa da quest'ultimo deve essere «comprensiva dell'importo relativo alla detrazione ceduta sotto forma di credito d'imposta». Questa precisazione sembra voler consentire che il bonifico «parlante» del contribuente al fornitore possa essere per un importo al netto del prezzo della cessione, presumendo una compensazione parziale tra quanto il contribuente deve pagare al fornitore (pari al totale della fattura) e il prezzo della cessione del credito. In assenza di una chiara posizione delle Entrate, però, si consiglia di effettuare il bonifico «parlante» per il totale fattura, seguito dal pagamento del prezzo della cessione del credito dal fornitore al contribuente.

F24

Come per le cessioni dei crediti sulle parti comuni, il cessionario può utilizzare il credito in dieci quote annuali in compensazione in F24, solo con Fisconline o Entratel, a partire dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa (per le spese sostenute nel 2018, a partire dal 5 agosto 2019) e, comunque, dopo l'accettazione nel proprio «cassetto fiscale». Non è prevista alcuna indicazione delle cessioni nel 730 o in Redditi.

Confermato, come per le cessioni dei crediti sulle parti comuni, che la quota di credito, non utilizzata nell'anno, può essere utilizzata negli anni successivi (senza rimborso). Quindi, in caso di incapienza di imposte o contributi pagabili in F24, l'eccedenza del credito d'imposta non viene persa, a differenza di quanto accadrebbe al cedente, in assenza di cessione, per la detrazione originaria nel 730 o Redditi.

Cessioni successive

Il cessionario può anche cedere, «in tutto o in parte», il credito acquisito, dopo l'accettazione e dopo il 20 marzo dell'anno successivo al sostenimento della spesa (per le spese del 2018, dopo il 5 agosto 2019). Secondo il provvedimento, il «successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue». Ciò fa presumere che il credito può essere ceduto più volte dopo la prima, a differenza di quanto accade per le cessioni dei crediti sulle parti comuni, dove è possibile «una sola eventuale cessione successiva a quella originaria».

Parti comuni

Per gli interventi sul risparmio energetico «qualificato» sulle parti comuni condominiali (diversi da quelli dell'articolo 14, comma 2-quater, del DL 63/2013) e per quelli, sempre condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (comma 2-quater.1), dovrà essere inviata la comunicazione del provvedimento del 28 agosto 2017, prot. 165110, da parte dell'amministratore di condominio entro il 12 luglio 2019.

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 20 aprile 2019)

■ Il bonus casa resta in vita senza comunicazione all'Enea

Niente perdita del diritto alla detrazione, in caso di mancato invio della nuova comunicazione Enea che punta a misurare il risparmio energetico degli interventi che accedono allo sconto fiscale del 50 per cento.

L'attesissima risposta è contenuta in una risoluzione (n.46/E/2019), pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate che, peraltro, cita anche un parere del ministero dello Sviluppo economico, orientato esattamente nella stessa direzione: l'obbligo introdotto dalle legge di Bilancio 2018 non è agganciato a una sanzione. Ed è, quindi, strutturalmente diverso rispetto a quanto previsto in materia di ecobonus.

La nuova comunicazione - va ricordato - è destinata ai lavori edili generici e, pur essendo in parte simile (anche se meno complessa) alla comunicazione Enea relativa all'ecobonus, è disciplinata da una norma diversa, l'articolo 16, comma 2 bis del Dl 63/2013. Dal momento della sua attivazione è immediatamente nato un dubbio: il mancato invio della comunicazione entro il termine di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori o dal collaudo comporta o meno la revoca dello sconto fiscale?

Ora l'agenzia spiega che «il ministero dello Sviluppo economico ha espresso l'avviso che la trasmissione all'Enea», seppure obbligatoria per il contribuente, «non determini, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla detrazione, atteso che non è prevista alcuna sanzione nel caso non si provveda a tale adempimento». In sostanza, come spiega la risoluzione, «in assenza di una specifica previsione normativa», il mancato invio «non comporta la perdita del diritto alle detrazioni». Sarebbe, cioè, stato necessario un esplicito riferimento, all'interno del decreto 63/2013, a una sanzione.

E c'è un secondo motivo a rafforzare questa conclusione. Neppure il decreto interministeriale 41/1998, che regola in generale la materia dei controlli sulle detrazioni per le ristrutturazioni, contiene elementi dai quali ricavare la sanzione della revoca: l'articolo 4, infatti, - aggiunge la risoluzione delle Entrate - «reca l'elencazione tassativa dei casi di diniego della detrazione, tra i quali non è compresa la mancata o tardiva trasmissione» della comunicazione all'Enea in materia di lavori edili generici. La ricostruzione di leggi e regolamenti, insomma, punta con decisione in una sola direzione: l'obbligo di invio esiste, ma il suo mancato rispetto non comporta la perdita degli sconti fiscali.

(Giuseppe Latour Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 19 aprile 2019)

Professione

■ Per Airbnb un aiuto dalla Ue: l'attività non è «mediazione»

Airbnb potrebbe essere facilitata nel contenzioso (attualmente al Consiglio di Stato) sull'obbligo di effettuare la ritenuta del 21% sui proventi degli host dalla sentenza con la quale la Corte di giustizia giudicherà sulla causa C-390/18. Le conclusioni di ieri dell'avvocato generale, infatti, affermano un principio importante sul tema: Airbnb Ireland (che è la "casa madre" per l'Europa) offre servizi «immateriali» e non è quindi assoggettabile alla disciplina sugli agenti immobiliari contenuta nella "legge Hoguet" che regola questa attività in Francia. Airbnb Italia è da anni impegnata a dimostrare che, non svolgendo attività di mediatore immobiliare, non è tenuta a effettuare la ritenuta del 21% sugli affitti turistici a nome degli host proprio perché sostiene di non svolgere attività di mediazione immobiliare.

Positivo il commento di Airbnb Italia: «Salutiamo con favore l'opinione dell'Avvocato Generale, che ha fornito un quadro chiaro delle regole applicabili alle piattaforme di economia collaborativa come Airbnb. Regole che aiutano a creare nuove opportunità per i consumatori europei».

La causa è stata avviata dal Parquet de Paris (procura di Parigi, Francia) sulla base di un contenzioso sorto tra l'Association pour un hébergement et un tourisme professionnel (Ahtop) e Airbnb Ireland, società di diritto irlandese con sede a Dublino (Irlanda) che gestisce, per tutti gli utenti stabiliti al di fuori dagli Usa, la piattaforma online.

L'avvocato generale Maciej Szpunar ha affermato che il servizio fornito dalla Airbnb Ireland può essere considerato quale «servizio della società dell'informazione» ai sensi della direttiva 2000/31 e ha osservato che uno Stato membro diverso da quello d'origine può derogare alla libera circolazione dei servizi della società dell'informazione soltanto per mezzo di provvedimenti presi «su base individuale», e, in ogni caso, incombe al giudice nazionale accertare se, tenuto conto di tutti gli elementi a sua conoscenza, i provvedimenti siano

necessari ad assicurare la protezione del consumatore e non eccedano quanto richiesto dalla direttiva 2000/31.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 3 maggio 2019)

■ **Qualifiche europee, si semplifica l’iter online**

Procedure e status: l’Europa delle professioni ha segnato un altro punto a favore del riconoscimento delle qualifiche professionali. E in Italia, con la legge europea 2018 approvata dal Senato il 16 aprile, vede riallinearsi le norme nazionali al quadro Ue (la direttiva 2005/36, aggiornata nel 2013) e appianare una serie di attriti residui alla circolazione “senza frontiere”. Evidenziati dalla procedura d’infrazione 2018/2175, gli ostacoli riguardano soprattutto il meccanismo della tessera professionale europea: la procedura elettronica facilitata, attiva da poco più di tre anni.

La tessera professionale

La tessera - che oggi è riservata solo a cinque professioni (infermiere, farmacista, fisioterapista, guida alpina e **agente immobiliare**) ed è ambita anche altrove (ingegneri, architetti e altri “tecnici”) - è stata ideata per snellire e velocizzare l’iter di riconoscimento. In base agli ultimi dati disponibili, da gennaio 2016 a settembre 2018 l’Italia - quale Paese di arrivo e di partenza - ha trattato il maggior numero di domande: 2.432 su un totale di 6.828. Ed è seconda solo alla Francia per quel che concerne le card emesse (in entrata e in uscita): 1.353.

Dietro i numeri, però, si celano ancora “resistenze” di vario tipo: scarsa conoscenza dello strumento, difficoltà nell’uso della piattaforma online, poca trasparenza nelle richieste documentali. Così molti professionisti che intendono trasferirsi stabilmente nei Paesi del mercato unico e dello Spazio economico europeo (Norvegia, Liechtenstein e Islanda) continuano a preferire il percorso “cartaceo” tradizionale.

La legge europea 2018

Nel segno della semplificazione e del dialogo diretto che sono alla base della procedura alternativa, con la legge europea 2018 l’Italia ha ora inserito l’obbligo per le autorità competenti di collaborare con i centri di assistenza dello Stato membro ospitante, anche attraverso la trasmissione di informazioni.

Ma non è l’unica modifica: proprio per evitare che la procedura d’infrazione avviata dalla Commissione Ue arrivi alla Corte di giustizia, è stato infatti disposto che i professionisti coperti dal sistema della tessera professionale non abbiano più l’onere di chiedere ogni documento. Sarà una delle autorità nazionali competenti (individuata nei Dlgs 206/2007, come modificato dal 15/2016 e dalla stessa legge europea) a rilasciare tutta la documentazione necessaria alla card. Il fardello, dunque, si sposta: perché con il precedente testo l’autorità aveva l’obbligo di rilasciare i soli documenti già in suo possesso, costringendo i cittadini a recuperare ogni singolo atto e a rivolgersi ai diversi organismi.

Con questa inversione, l’Italia si allinea a quanto richiesto dalla Commissione Ue e all’essenza stessa della tessera professionale che - come chiarito nel regolamento di esecuzione 2015/983 - mira a responsabilizzare l’autorità competente al rilascio attraverso la procedura del sistema di informazione del mercato interno (Imi). L’autorità, che è tenuta a completare le fasi preparatorie relative al fascicolo del professionista, dovrà ora fornire tutti i certificati di supporto, senza distinzione.

La nuova tempistica

Le modifiche interessano anche la tempistica. Il nuovo testo del Dlgs 206/2007 prevede che i termini di rilascio (un mese) decorrano non dal ricevimento della domanda di tessera professionale, ma dalla scadenza «di una settimana dal ricevimento della domanda». E consente inoltre due proroghe (di due settimane ciascuna) del termine entro cui adottare la decisione finale, limitando la seconda a motivi di salute pubblica o per la sicurezza dei destinatari del servizio.

Viene ritoccata, infine, la nozione di cittadino dell'Unione europea «legalmente stabilito». E non è un ritocco di poco conto: nel momento in cui il lavoratore ottiene il riconoscimento della qualifica professionale, viene eliminato qualsiasi richiamo allo «Stato membro di residenza», che aveva creato problemi applicativi (e tra l'altro non è contemplato nelle direttive Ue recepite dal decreto). Il riferimento corretto è allo «Stato membro».

LE TRE PROCEDURE

RICONOSCIMENTO AUTOMATICO

Solo per sette professioni (medico, infermiere, dentista, veterinario, ostetrica, farmacista, architetto) i requisiti minimi di formazione sono stati "armonizzati" nell'Unione.

Occorre avere la qualifica indicata per lo Stato membro nell'allegato V della direttiva 2005/36/Ce.

Iter e tempi

Se la formazione è precedente alla data riportata nella direttiva, e non è conforme ai requisiti, serve un'attestazione dello Stato di origine sull'esercizio dell'attività.

La qualifica rientra nel regime di riconoscimento automatico dei diplomi: lo Stato ospitante non può controllare la formazione e richiedere documenti per specificarne il contenuto. L'autorità conferma la ricezione entro un mese e deve decidere entro tre.

Se formazione ed esperienza non corrispondono ai livelli previsti, può chiedere una prova attitudinale o un tirocinio (di massimo tre anni).

SISTEMA GENERALE

Per esercitare stabilmente in un altro Stato Ue una professione regolamentata, si fa domanda all'autorità del Paese ospitante (individuata grazie al centro di assistenza di origine), che verifica il livello della qualifica secondo i criteri della direttiva 2005/36/Ce.

Iter e tempi

Ricevuta la domanda, l'autorità ne conferma la ricezione entro un mese e deve decidere entro quattro mesi. Se lo Stato in cui si è ottenuta la qualifica non regola la professione né la formazione, l'autorità può chiedere che si dimostri di aver esercitato la professione per almeno due anni nel corso degli ultimi dieci.

Sostanziali differenze di formazione possono essere colmate dall'esperienza professionale e/o da formazioni complementari. L'autorità può quindi richiedere una prova attitudinale o un tirocinio di adattamento (di massimo tre anni).

TESSERA PROFESSIONALE

*Alcune professioni (infermiere, farmacista, fisioterapista, guida alpina, **agente immobiliare**), invece delle procedure standard", possono fruire della tessera europea: una procedura online più facile e rapida, in cui è il centro dello Stato di origine a valutare in primis i documenti.*

Iter e tempi

L'autorità del Paese di origine conferma entro una settimana la ricezione della domanda e poi ha un mese per esaminarla e inoltrarla al Paese ospitante. Che valuta e decide entro tre mesi (due mesi per farmacisti e infermieri con riconoscimento automatico).

In caso di esercizio temporaneo della professione, la decisione arriva entro tre settimane.

Se lo Stato di destinazione non decide entro i termini, le qualifiche sono tacitamente riconosciute. Possono essere richieste misure compensative (prova o tirocinio attitudinale).

(Dario Aquaro, Marina Castellaneta, Il Sole 24ORE – Estratto da ".PROFESSIONI", 29 aprile 2019)

■ **Banche fuori dall'intermediazione immobiliare**

Banche e assicurazioni fuori dalla intermediazione immobiliare: il Parlamento, approvando in via definitiva il disegno di legge Senato 822-B, ha infatti introdotto una disciplina sulle situazioni di incompatibilità ostative dell'esercizio della professione di mediatore che cozza contro gli sviluppi che l'attività di intermediazione ha avuto di recente, specialmente nell'ambito dei gruppi bancari.

La nuova norma (che modifica l'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 e cioè la legge concernente la disciplina della professione di mediatore) elenca dunque le situazioni nelle quali l'attività di mediazione «è incompatibile»:

- a) l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione;
- b) l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato (fatta eccezione per le società che hanno come oggetto sociale l'esercizio dell'impresa di mediazione);
- c) l'attività di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo;
- d) l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione
- e) ogni caso in cui si configurino «comunque ... situazioni di conflitto di interessi».

La norma che viene sostituita limitava invece le incompatibilità (con espressioni assai generiche e solo con difficoltà traducibili nel concreto) a due soli casi: da un lato, «l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione»; d'altro lato, «l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali».

La legge europea 2018, dunque, non solo reintroduce il conflitto tra mediazione e attività d'impresa nel medesimo settore merceologico che era stato vietato dalla prima versione della 39/1989 (e poi probabilmente abolito dalla fumosa legislazione successiva); ma, soprattutto, impedisce che:

- dipendenti di banche e assicurazioni vengano "riconvertiti" in agenti immobiliari e allocati in società che abbiano l'intermediazione come proprio oggetto sociale;

-l'esercizio della mediazione venga effettuato in ogni frangente in cui vi sia un conflitto di interesse tra il mediatore e la situazione in cui l'intermediazione viene svolta.

I mediatori dovranno anche prestare attenzione ai propri conflitti di interesse: a prima vista, pare, ad esempio, non pattuibile un compenso per la mediazione tanto più elevato quanto più il mediatore, avuto un incarico di vendita per un prezzo non inferiore a una certa soglia, riesca a spuntare dal potenziale acquirente un prezzo superiore a detta soglia.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 18 aprile 2019)

■ **Agenti immobiliari, approvata la Legge Europea che regola le incompatibilità**

È stata approvata in via definitiva la Legge Europea 2018, che per il settore dell'intermediazione immobiliare rappresenta una vera e propria rivoluzione. La Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, composta dalle associazioni rappresentative degli agenti immobiliari Fimaa, **Fiaip** e Anama, plaude all'approvazione della norma che modifica le incompatibilità per chi svolge la professione di agente immobiliare, escludendo dall'esercizio della stessa i dipendenti di istituti bancari, finanziari, assicurativi, di enti pubblici o privati e le professioni intellettuali in situazioni di conflitto di interesse con l'attività di mediazione.

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

«Finalmente vengono accolte le nostre istanze in materia di incompatibilità per chi svolge l'attività di agente immobiliare – commentano i presidenti Santino Taverna (Fimaa), **Gian Battista Baccarini (Fiaip)**, Renato Maffey (Anama) -. Con la legge europea appena approvata si aprono ora nuove opportunità per gli agenti e si assicura a chi svolge l'attività di mediazione la possibilità di erogare nuovi servizi collaterali alla propria attività, a vantaggio dei clienti-consumatori».

I tre presidenti di Fimaa, **Fiaip** ed Anama ribadiscono come «il provvedimento, introduce nell'intermediazione il concetto di conflitto di interesse per banche e per le professioni intellettuali e si cancella al contempo le incompatibilità per chi svolge l'attività di mediazione, consentendo agli agenti immobiliari di crescere ed evolvere la loro professionalità alle esigenze degli attuali processi economici».

Ecco il testo dell'articolo della nuova legge:

(Ndr: Legge 3 maggio 2019, n. 37 - Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - Legge europea 2018.)

Art. 2 – Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione - Procedura di infrazione n. 2018/2175:

“All'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, il comma 3 è sostituito dal seguente):

«L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi.»

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Casa24 online”, 17 aprile 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 11 maggio 2019, n. 109)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di gennaio 2019, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (19A02358)
(G.U. 11 aprile 2019, n. 86)

DECRETO-LEGGE 18 aprile 2019, n. 32

Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici. (19G00040)
(G.U. 18 aprile 2019, n. 92)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di marzo 2019, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (19A02774)
(G.U. 3 maggio 2019, n. 102)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 18 aprile 2019

Approvazione del certificato per l'assegnazione, nell'anno 2019, del contributo ai comuni per la copertura delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva, relative ad interventi di opere pubbliche. (19A02754)
(G.U. 6 maggio 2019, n. 104)

LEGGE 3 maggio 2019, n. 37

Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - Legge europea 2018.
(G.U. 11 maggio 2019, n. 109)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Tribunale di Milano – Sentenza 27 marzo 2019, n. 3145

Delibera di nomina dell'amministratore valida anche se non ha fatto i corsi annuali

La partecipazione ai corsi di aggiornamento periodici in materia di amministrazione condominiale è uno dei requisiti previsti dall'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile per ricoprire la carica di amministratore di condominio.

La norma, introdotta con la legge n. 220 del 2018, meglio conosciuta come legge di riforma del condominio, non prevede per il soggetto che svolge l'attività di amministratore nessuna sanzione specifica per la mancata frequentazione dei suddetti corsi. Infatti, secondo il penultimo comma dell'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, la cessazione dell'incarico dell'amministratore si ha solo nel caso in cui vengono meno i c.d. requisiti di onorabilità (perdita del godimento dei diritti civili, condanna per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo a cinque anni, nonché nel caso di soggetto sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, ad interdizione o inabilitazione e il cui nome risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari).

Pertanto, in mancanza di una espressa disposizione, all'interno della giurisprudenza e della dottrina ci si è posti il problema sulle conseguenze derivanti dalla nomina, da parte dell'assemblea, di un amministratore che non abbia frequentato i suddetti corsi di aggiornamento.

Sulla questione ad oggi non si registra nessun intervento da parte della Cassazione, mentre all'interno della giurisprudenza di merito si sono formati due orientamenti opposti l'uno dall'altro.

Secondo un primo orientamento, è nulla la delibera con la quale l'assemblea nomina quale amministratore un soggetto esterno al condominio che non abbia frequentato il corso di aggiornamento previsto dall'articolo 71 bis, lettera g) delle disposizioni attuazione del codice civile e dall'articolo 5 del decreto ministeriale 13 agosto 2014, n. 140 (Tribunale di Padova, Sentenza 24 marzo 2017 n. 818).

Secondo un altro orientamento, invece, la delibera che nomina quale amministratore del condominio un soggetto che non frequenta i suddetti corsi di aggiornamento non è nulla, in quanto il legislatore tutte le volte in cui ha inteso sanzionare con la nullità della delibera di nomina dell'amministratore l'omissione di alcuni adempimenti connessi all'assunzione dell'incarico lo ha espressamente affermato e, pertanto, altre ipotesi di nullità, derivanti

dall'inadempimento di altri doveri facenti capo all'amministratore, non possono essere ricavate in via interpretativa. La mancata frequenza potrebbe configurare un motivo di revoca dell'incarico ex articolo 1129 del codice civile per gravi irregolarità e la revoca del mandato dovrà essere pronunciata dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condòmino. (Tribunale di Verona, sentenza n. 2515 del 13 novembre 2018).

Recentemente sulla questione si è pronunciato il Tribunale di Milano con la sentenza nr. 3145/2019, Tredicesima Sezione Civile, pubblicata il 27 marzo 2019.

Nella vicenda trattata, un condòmino impugnava una delibera assunta dall'assemblea eccependo, tra l'altro, la nullità della nomina dell'amministratore e di conseguenza tutte le attività dallo stesso svolte ivi compresa la convocazione dell'assemblea impugnata per non aver, il soggetto nominato, seguito i corsi di aggiornamento obbligatori previsti dall'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Il Tribunale meneghino ha accolto le altre domande formulate dal condòmino impugnante, mentre ha rigettato la domanda relativa all'eccezione di nullità per la mancata frequentazione dei corsi di aggiornamento da parte dell'amministratore nominato, affermando che "la asserita mancanza dei requisiti rileverebbe al più come motivo di revoca dell'amministratore da far valere nelle sedi competenti e non può costituire motivo di impugnativa della delibera di nomina e tanto meno ai fini della eccepita invalidità della convocazione dell'assemblea".

Infatti, ha concluso il Giudice del Tribunale meneghino, una volta nominato, l'amministratore è legittimato a svolgere la sua attività di mandatario del condominio, ivi compresa la convocazione dell'assemblea fino alla cessione dell'incarico, per dimissioni, mancata conferma o revoca giudiziale, salvo che la delibera venga dichiarata illegittima

(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 30 aprile 2019)

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 18 marzo 2019, n. 7618

La moto in cortile? Neppure per un minuto

Posteggiare la motocicletta – anche solo per pochi minuti – nel cortiletto condominiale può costare caro. A precisarlo è la Corte di cassazione con ordinanza 7618 del 18 marzo 2019 (relatore Antonio Scarpa).

La lite parte dalla citazione con cui il proprietario di un appartamento chiede al giudice di pace di risolvere un problema annoso: due condòmini sono soliti sostare con le moto in uno spazio comune.

Domanda accolta, anche sulla base del divieto di ingombro contenuto nel regolamento di condominio e delle dichiarazioni dei testi ascoltati in aula che avevano riferito dell'intralcio procurato a uno dei condòmini.

La pronuncia viene confermata in appello: quella condotta impedisce agli altri abitanti dello stabile di fruire di una parte condominiale del palazzo. Inutile, quindi, il tentativo dei centauri di addurre a loro difesa la «saltuarietà delle soste denunciate» considerato che – scrive il Tribunale – tale «sporadicità» non consentiva di escludere, per il futuro, la «possibilità di una prolungata durata dei parcheggi illegittimi».

Instancabili, i centauri ricorrono in Cassazione, che ribadisce che la stabile occupazione – mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo del proprio veicolo – di una porzione del cortile comune, configura un abuso perché non permette il libero godimento del bene condominiale. Norma di riferimento, l'articolo 1102 del Codice civile.

Nella vicenda, il comportamento denunciato non poteva dirsi giustificato neppure dall'eventuale saltuarietà e brevità delle soste, laddove, conclude la Suprema Corte, può costituire abuso anche l'occupazione per pochi minuti di una porzione del cortile comune, qualora impedisca

agli altri condòmini di partecipare alla fruizione dello spazio di comproprietà.
(Selene Pascasi, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Norme & Tributi”, 16 aprile 2019)

Immobili: fisco

■ Corte di cassazione – Sezione tributaria civile - Ordinanza 21 marzo 2019, n. 7966 Niente revoca per l’agevolazione prima casa se la vendita consegue a un accordo di divorzio

L’ordinanza 7966/2019 della Cassazione è tornata ad occuparsi della disciplina relativa alle agevolazioni “prima casa”, con particolare riferimento alla fattispecie rappresentata dalla vendita a terzi di un immobile - acquistato in comunione dai coniugi - prima del decorso del termine dei cinque anni dall’acquisto, avendo usufruito dell’agevolazione “prima casa”.

Per i giudici di legittimità, l’operazione in esame non comporta la revoca dell’agevolazione se è stata effettuata in attuazione degli accordi raggiunti in sede di separazione o di divorzio.

La pronuncia in commento è approdata a tale conclusione sulla base della dell’articolo 19, legge 6 marzo 1987, n. 74, la cui “ratio” è quella di agevolare la sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi a seguito di separazione o divorzio, «escludendo che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli dagli accordi intervenuti in tale sede» (Cassazione 29 marzo 2017, n. 8104; in senso analogo Cassazione 28 giugno 2016, n. 13340).

Il richiamato articolo 19, infatti, dispone in via generale l’esonero dall’imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa degli atti stipulati in conseguenza del procedimento di cessazione degli effetti civili del matrimonio e – per effetto della sentenza 154/1999 della Corte Costituzionale – anche del procedimento di separazione personale tra coniugi, «senza alcuna distinzione – sottolinea la Cassazione – tra atti eseguiti all’interno della famiglia e atti eseguiti nei confronti di terzi».

Al riguardo, si consideri che secondo un consolidato orientamento assunto dalla giurisprudenza di legittimità, l’agevolazione di cui al citato articolo 19 della legge 74/1987, nel testo conseguente alla declaratoria di incostituzionalità (ad opera della richiamata sentenza della Consulta 154/1999), spetta per gli atti esecutivi relativamente agli accordi intervenuti tra i coniugi per effetto di separazione personale o scioglimento del matrimonio, «atteso il carattere di ‘negoziato globale’ attribuito alla liquidazione del rapporto coniugale per il tramite di contratti tipici in funzione di definizione non contenziosa (...)» (in tal senso si espresse, ad esempio, Cassazione 3 febbraio 2016, n. 2111).

In applicazione di tale principio, si ritiene che, ai fini delle agevolazioni “prima casa”, il trasferimento dell’immobile prima del decorso del termine di cinque anni dall’acquisto, se effettuato a favore del coniuge in virtù di una modifica delle condizioni di separazione, pur non essendo riconducibile alla forza maggiore non comporta la decadenza dai benefici fiscali.

Per gli Ermellini, quindi, recuperare l’imposta in conseguenza della inapplicabilità dell’agevolazione fiscale sulla prima casa da parte dell’Erario significherebbe sostanzialmente imporre una nuova imposta su un trasferimento immobiliare avvenuto in esecuzione dell’accordo tra i coniugi e, pertanto, «andare palesemente in senso contrario» alla descritta ratio della norma.

L’atto stipulato dai coniugi in sede di separazione o divorzio e comportante la vendita a terzi di un immobile in comproprietà e la successiva divisione del ricavato, pur non facendo parte delle condizioni essenziali di separazione rientra sicuramente nella negoziazione globale dei rapporti tra i coniugi, e pertanto – ha concluso la Corte – è meritevole di tutela, risiedendo la propria causa nello «spirito di sistemazione, in occasione dell’evento di separazione consensuale, dei rapporti patrimoniali dei coniugi sia pure maturati nel corso della convivenza matrimoniale» (così Cassazione 19 agosto 2015, n. 16909).

Le considerazioni che precedono appaiono peraltro in contrasto da un lato con quanto affermato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 21 giugno 2012, n. 27/E, e dall'altro con le pronunce 17 gennaio 2014, n. 860 e 3 febbraio 2014, n. 2263 della medesima Suprema Corte: orientamento che l'ordinanza in commento ritiene "ormai superato". Per completezza, si ricorda che con la richiamata pronuncia n. 860/2014, fu affermato che «l'agevolazione di cui all'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, per gli atti esecutivi degli accordi intervenuti tra i coniugi, sotto il controllo del giudice, per regolare i loro rapporti patrimoniali conseguenti allo scioglimento del matrimonio o alla separazione personale (...), spetta solo se i soggetti che li pongano in essere siano gli stessi coniugi che hanno concluso i suddetti accordi, e non anche terzi».

(Stefano Mazzocchi, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco" 1 maggio 2019)



Immobili: edilizia e normative

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Toscana – Sezione III - Sentenza 348/2019 Sebbene abbia i requisiti di abitabilità, il locale ad uso magazzino resta tale perché difforme dal titolo abilitativo rilasciato

Il locale a piano terra, pur in regola con le norme di igiene, sicurezza, salubrità e risparmio energetico previste per il certificato di abitabilità (D.P.R. 380/2001, art. 24), è sanzionabile dal punto di vista urbanistico-edilizio perché è stato realizzato in difformità al titolo edilizio rilasciato e non può modificare la propria destinazione d'uso originaria di magazzino. È quanto emerge da una recente sentenza del TAR Toscana, sez. III, la n. 348/19.

La genesi dell'immobile e delle pratiche edilizie. Il locale in questione rientra fra i 4 fondi, ad uso magazzino, realizzati al pian terreno di un edificio abitativo di due piani costruito con regolare licenza edilizia nel 1956; già l'anno dopo l'immobile otteneva il certificato di abitabilità che veniva allargato, oltre agli appartamenti del 1° e 2° piano, anche ai locali a pian terreno e come tali accatastati e commercializzati.

Nel 2012 la stessa proprietaria, consapevole della difformità fra l'effettiva destinazione d'uso e i titoli edilizi a suo tempo rilasciati, in previsione di interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione (da magazzino ad abitazione) sui predetti locali, presentava domanda di accertamento di conformità in sanatoria; tale sanatoria doveva anche verificare la variazione di altezza interna dei fondi (da 2,70 ml. di progetto ai 2,58 ml. effettivi) eseguita in corso d'opera all'atto della costruzione dell'immobile (1956), che dunque differiva da quanto autorizzato dal titolo edilizio rilasciato; inoltre, gli stessi locali-magazzino erano stati erroneamente qualificati quali appartamenti nel certificato di abitabilità del 1957, con altezza interna dichiarata pari a 2,30 m., ben al di sotto dei 2,70 m. previsti quale requisito minimo per l'abitabilità.

A seguito di quanto richiesto dalla proprietaria, il Comune rilasciava l'attestazione di conformità in sanatoria (L.R. 1/2005, art. 140, co. 6), regolarizzando i locali a piano terra ad uso magazzino, ma frazionati in più locali (di altezza diversa da quella autorizzata a suo tempo), diversificandoli da quanto riportato nella licenza edilizia del 1956 che li vedeva accorpati in un unico vano.

L'anno successivo, nel 2013, veniva presentata dalla proprietà una SCIA per interventi di ristrutturazione interna finalizzati al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione civile. In risposta a tale richiesta, il Comune invitava la titolare a dimostrare la conformità dell'intervento alle norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio Unificato vigenti, affidando la pratica all'Avvocatura comunale; a seguito di accertamenti che dimostravano l'incongruità delle altezze dei locali a pian terreno (per i quali era stata anche inoltrata istanza di condono per il cambio di destinazione d'uso), il Comune dichiarava nulla la SCIA.

La controversia. Al provvedimento comunale faceva ricorso la proprietaria, e lo stesso Comune

si costituiva in giudizio. Da par suo la titolare dei locali dichiarava che la destinazione d'uso abitativa era accertata sin dal 1957 (come legittimata dal certificato di abitabilità) e dunque aveva piena validità anche in termini edilizi e urbanistici.

Tuttavia, il Comune chiarisce che ad oggi il certificato di abitabilità/agibilità, è regolato dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) che, all'art. 24, accerta sia la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti in esso installati, così come previsto dalla normativa vigente, sia la conformità dell'opera al progetto presentato (attestati mediante segnalazione certificata).

A fronte di questo, è bene chiarire che il certificato di agibilità e il titolo edilizio per la costruzione dell'immobile (permesso di costruire), sono fra loro indipendenti, nel senso che il primo accerta il rispetto delle norme tecniche relative a sicurezza, igiene, salubrità, ecc., mentre il secondo il rispetto delle norme edilizie e urbanistiche; nel caso in esame, siamo di fronte ad un "paradosso possibile": costruzione realizzata in difformità del titolo edilizio concesso, ma agibile perché in linea con le norme tecniche di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico. Pertanto, essendo difforme dal progetto approvato e autorizzato, è sanzionabile dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Altro punto della controversia è il Regolamento Urbanistico comunale; la proprietaria afferma che il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso sono consentiti in base all'art. 79, co. 1, lett. c); anche qui il Comune chiarisce che il frazionamento è consentito solo se sussistono due condizioni: a) che le unità residenziali risultanti dal frazionamento abbiano una superficie utile netta non inferiore a 65 mq; b) che ad ogni unità edilizia corrisponda almeno un posto auto pertinenziale; in merito al cambio di destinazione d'uso da superficie accessoria a superficie utile, è consentita solo per unità immobiliare di superfici ≥ 96 mq. (e nel caso in esame, non sussistono queste condizioni).

In conclusione, viene respinto il ricorso della proprietaria dei locali a pian terreno e confermata l'illegittimità della SCIA presentata per gli interventi di ristrutturazione finalizzati al mutamento della destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione.

(Angelo Pesce, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 8 maggio 2019)

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Sicilia - Sentenza 12 aprile 2019, n. 1029 **Il Comune deve abbattere l'opera abusiva del singolo proprietario su istanza del Condominio**

È illegittimo il comportamento del Comune che, dopo aver emesso l'ordinanza di demolizione dell'opera abusiva, non risponde all'Istanza del Condominio che chiede all'ente di intervenire coattivamente contro il singolo condomino che si rifiuta di demolire.

È quanto emerge dalla sentenza del TAR Sicilia n. 1029 del 12 aprile 2019.

Il fatto. Una condomina realizzava – senza valido titolo edilizio e senza autorizzazione del condominio – alcune opere e manufatti abusivi in corrispondenza dell'unità immobiliare di sua proprietà posta al terzo piano dello stabile. Il Comune, con ordinanza, le ordinava la demolizione di tutte le opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni. L'interessata tuttavia non ottemperava all'ordine, sicché il Condominio inoltrava al Comune una formale istanza con la quale chiedeva all'ente locale di esercitare i poteri sanzionatori e repressivi ed eliminare coattivamente i manufatti ed ogni pregiudizio alla proprietà ed alle strutture condominiali.

Tale istanza, però, non veniva riscontrata dal Comune.

Contro il silenzio dell'amministrazione, il Condominio proponeva ricorso al TAR. Secondo il Condominio, infatti, sussisterebbero tutti i presupposti del silenzio inadempimento ex art. 2 della legge n. 241/1990. Infatti, il Comune avrebbe dovuto concludere il procedimento avviato a seguito dell'istanza mediante un provvedimento espresso.

Il Comune si costituiva in giudizio e contestava la legittimazione attiva del Condominio. Secondo l'ente, infatti, il Condominio, in persona dell'amministratore in carica, sarebbe privo di soggettività giuridica in materia e non sarebbe titolare di un diritto soggettivo qualificato nei confronti della P.A.

Accolto il ricorso contro il silenzio della PA. Secondo il TAR non ci sono dubbi. Il Condominio, per il tramite del suo amministratore, è legittimato a ricorrere contro l'inerzia del Comune. Anche se il Condominio non ha personalità giuridica, tuttavia costituisce un ente di gestione, agli atti risulta depositata la delibera dell'assemblea che denota la volontà di agire per il ripristino della legalità a protezione dei beni comuni.

La legittimazione attiva del Condominio. In materia di azioni processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea, la quale deve deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. L'amministratore di condominio - in base al disposto dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c. - potrebbe anche costituirsi in giudizio (o impugnare la sentenza sfavorevole) senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea. Lo stesso, tuttavia, in una tale eventualità, dovrà ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (Cass. civ. 18/09/2013, n. 21395).

Silenzio inadempimento. Il TAR siciliano aderisce all'orientamento secondo cui rientrano nella sfera del silenzio inadempimento anche gli obblighi di eseguire che richiedono un'attività materiale e non provvedimentale, come abbattere l'opera abusiva.

Costituisce principio giurisprudenziale indiscusso quello secondo cui al dovere di concludere il procedimento, previsto dall'art. 2, comma 1, della Legge n. 241/1990, si accompagna l'art. 21-quater della stessa legge, il quale dispone che «i provvedimenti amministrativi efficaci sono eseguiti immediatamente». Sicchè, l'applicazione congiunta delle due disposizioni configura, in applicazione del principio di esecutorietà dei provvedimenti amministrativi - ossia, della loro idoneità ad essere eseguiti, direttamente e coattivamente, dall'amministrazione senza necessità di preconstituire un titolo esecutivo giudiziale - un potere-dovere dell'amministrazione di portare ad effettiva attuazione i propri provvedimenti emessi al termine del procedimento.

Nel caso di specie, entro novanta giorni dalla notifica dell'ordine di demolizione il Comune doveva assumere tutti i provvedimenti necessari per la rimessione in pristino. La demolizione costituisce un atto «rigorosamente vincolato». A seguito di istanza inviata dal Condominio per l'esecuzione coattiva dell'ordinanza di demolizione, il Comune deve provvedere entro un mese, altrimenti subentra il commissario: sarà il prefetto a farlo tramite un funzionario entro ulteriori trenta giorni.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 16 aprile 2019)

Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ **Tribunale di Roma – Sezione VI civile – Sentenza 19 marzo 2019, n. 6029**

L'affitto con patto di futura vendita va provato per iscritto

In caso di danni da Il conduttore che non paga l'affitto non può invocare senza prova scritta un accordo in base al quale i canoni sarebbero stati scomputati dal prezzo di acquisto dell'immobile.

Questa tematica è stata al centro della sentenza n° 6029 del 2019 del Tribunale di Roma. All'origine dei fatti l'atto di citazione con il quale l'amministratore di sostegno di una signora, proprietaria di un immobile, intimava al conduttore uno sfratto per morosità, chiedendone la convalida per il mancato pagamento dei canoni dal gennaio 2015 sino alla data dell'intimazione in virtù di un contratto ad uso abitativo, debitamente registrato, sottoscritto dalla proprietaria

e dal convenuto.

L'intimante, precisando che il contratto di locazione prevedeva un canone mensile di euro 2.200,00 sino al quarto anno e di euro 3.200,00, sempre mensili, in caso di prosecuzione della locazione per i successivi quattro anni, oltre aggiornamento Istat, chiedeva al Tribunale di emettere, in caso di opposizione dell'intimato, l'ordinanza di rilascio con il favore delle spese di lite.

Il convenuto si costituiva in giudizio, eccependo l'incompetenza del giudice adito in favore del medesimo di Frosinone e l'insussistenza della morosità per la violazione delle norme di legge nel contratto di locazione nella parte in cui prevedeva dal quinto anno di locazione un aumento di 12.000,00 euro annuali. Inoltre, eccepiva una ulteriore insussistenza della morosità per avere effettuato migliorie e lavori per circa settantamila euro. Per il convenuto, sussisteva un accordo tra le parti di vendita dell'immobile dal cui prezzo finale sarebbe stato scomputato quanto corrisposto a titolo di canoni di locazione. In conclusione, chiedeva l'accertamento degli avvenuti pagamenti in eccesso e l'assenza di una effettiva e determinata debitoria imputabile, oltre al rigetto dello sfratto.

Il giudice, ritenendo l'opposizione non fondata su prova scritta a fronte della persistenza di una considerevole morosità, ordinava il rilascio dell'immobile in favore dell'intimante ed autorizzava le parti al deposito delle memorie integrative. Il ricorrente ribadiva la morosità intimata e precisava di non avere spiegato alcuna domanda volta al recupero dei canoni nel presente giudizio, volto esclusivamente alla liberazione dell'immobile, rilevando tuttavia che era nella libera autonomia contrattuale delle parti prevedere, all'esito del primo quadriennio, un aumento del canone di locazione. Contestava, inoltre, le cosiddette migliorie apportate all'immobile dal conduttore, eccependo che non erano state autorizzate dalla locatrice a mezzo di lettera raccomandata né imputate a canoni, e pertanto dovevano ritenersi non dovute.

Il resistente insisteva sulle eccezioni già formulate precedentemente, chiedendo l'accertamento e la conferma della incompetenza territoriale in favore del Tribunale di Frosinone e la nullità dell'art. 3 del contratto di locazione. Conseguentemente, chiedeva la condanna della controparte alla restituzione, a far data dal gennaio 2014 della somma di euro 11.065,04 o alla diversa misura ritenuta di giustizia ed alla restituzione della somma di euro 79.800,00 o la somma diversa ritenuta di giustizia, con vittoria di spese. Le parti depositavano, nel corso del giudizio, il verbale di rilascio dell'immobile alla data del 15 ottobre 2018.

Riguardo la competenza territoriale, il Giudice ha ricordato che la legge stabilisce la competenza territoriale inderogabile del tribunale del luogo in cui si trova l'immobile oggetto del contratto. Ciò chiarisce che, nel merito, la domanda dell'attore è stata ritenuta fondata e pertanto accolta. Inoltre, il convenuto non aveva provato l'avvenuto pagamento della morosità intimata e la parte intimante aveva dichiarato che l'omesso pagamento dei canoni si era protratto per tutto il corso del giudizio, sino al rilascio dell'immobile il 15 ottobre 18.

L'attrice aveva depositato in atti il contratto di locazione sottoscritto dal resistente il 1° agosto 2010, che prevedeva un corrispettivo per la locazione da versarsi entro il giorno cinque di ogni mese, dando prova adeguata del titolo e della scadenza dell'obbligazione contrattuale di pagamento della somma dapprima di euro 2.200,00 e dal quinto anno in poi pari ad euro 3.200,00, quale corrispettivo della locazione di cui il conduttore si è reso inadempiente dal gennaio 2015, nonostante il pieno godimento dell'immobile.

Il conduttore aveva omesso il pagamento dei canoni di locazione per tutto il corso del giudizio ed aveva chiesto la condanna alla restituzione delle somme versate per un aumento illegittimo del canone nel corso del rapporto di locazione, pari ad euro 1.000,00 mensili a partire dal quinto anno, per complessivi euro 11.065,04 e della restituzione delle somme spese per la ristrutturazione dell'immobile pari ad euro 79.800,00.

Domande giudicate, dal Tribunale, inammissibili in quanto difformi e nuove rispetto a quelle spiegate in fase sommaria e, pertanto, in assenza di richiesta di differimento di udienza, non

scrutinabili. In ogni caso il conduttore non aveva provato di avere corrisposto i canoni insoluti. In tema di inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, deve soltanto provare la fonte, negoziale o legale, del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.

Ciò posto, nessun pagamento era stato dimostrato da parte del conduttore per l'intero ammontare dei canoni dal gennaio 2015 sino al rilascio all'ottobre del 2018 a fronte del pieno godimento dell'immobile. Da qui, l'accoglimento della domanda di risoluzione contrattuale svolta dalla parte attrice.

Il Tribunale ha, perciò, dichiarato risolto il contratto sottoscritto per inadempimento grave del conduttore, con conseguente rilascio, e giudicato inammissibili le domande riconvenzionali del resistente, condannando quest'ultimo al pagamento, in favore del ricorrente, delle spese legali, liquidate in euro 3.000,00 per compensi ed euro 500,00 per spese vive, compresi oneri di mediazione, oltre iva, cpa e rimborso forfettario al 15%.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio, 13 maggio 2019)

■ **Tribunale di Roma – Sezione VII civile – Sentenza 30 ottobre 2018, n. 20834**
Infiltrazioni derivanti da lastrico solare, il nuovo proprietario non risponde dei danni

In caso di danni da infiltrazioni derivanti da lastrico solare o da terrazzo assimilabile, si configura una responsabilità extracontrattuale che grava su chi ne è proprietario al momento del verificarsi del fatto dannoso. Pertanto, deve escludersi che l'acquirente dell'appartamento posto all'ultimo piano possa essere gravato da obblighi risarcitori sorti precedentemente e di cui ignorava l'esistenza. In altri termini, l'obbligazione risarcitoria extracontrattuale per danni inerenti beni immobili non è un'obbligazione propter rem, che si trasferisce assieme al passaggio di proprietà dell'immobile da cui proviene il danno, ma è correlata alla posizione di custodia sull'immobile nel momento di verifica del danno. Questo è quanto affermato dal Tribunale di Roma con la sentenza 20834/2018.

Il caso - La vicenda si svolge in un complesso condominiale ove, all'interno di un appartamento posto al penultimo piano, si verificava un'infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo dell'immobile sovrastante, fungente anche da copertura dell'intero edificio, all'altezza del bocchettone di scarico delle acque piovane, con conseguenti danni alle murature e al mobilio. Dopo l'intervento di ripristino del Condominio, il proprietario dell'abitazione danneggiata citava in giudizio, per ottenere il risarcimento dei danni subiti, l'ente condominiale e il proprietario dell'appartamento posto all'ultimo piano. Quest'ultimo, tuttavia, aveva comprato l'abitazione soltanto due anni dopo il verificarsi delle infiltrazioni ed era completamente ignaro della vicenda, sicché chiamava in causa per tenerlo indenne il vecchio proprietario.

La decisione - Il Tribunale cerca di fare chiarezza sulla diatriba, che vede coinvolte troppe parti, e sgombera ogni dubbio sul coinvolgimento nella questione risarcitoria del nuovo proprietario dell'abitazione dell'ultimo piano. Quest'ultimo, afferma il giudice, ha acquistato l'immobile due anni dopo il verificarsi del fenomeno infiltrativo, quando questo era ormai esaurito da tempo, né, d'altra parte, lo stesso può essere considerato «cessionario dell'obbligazione risarcitoria, di natura extracontrattuale», essendo questa legata al «fatto genetico del danno». Difatti, come sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità, «si deve escludere che l'acquirente possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitori sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto».

(Andrea Alberto Moramarco, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 30 aprile 2019)

■ Corte di cassazione – Sentenza 12 aprile 2019, n. 10346

Al neo condomino debiti arretrati non oltre il biennio

È illegittima la disposizione inserita nel regolamento condominiale che pone a carico del nuovo proprietario l'obbligo di pagare i debiti condominiali arretrati anche se anteriori al biennio. Lo ha affermato la Cassazione con la sentenza 10346/2019, pubblicata il 12 aprile.

La vicenda nasce dall'impugnazione di alcune delibere che addebitavano al neo condomino oneri condominiali che erano maturati per la morosità del precedente proprietario, già esecutato. Il condòmino riteneva illegittima, per violazione degli articoli 72 e 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, la norma del regolamento condominiale che poneva a carico del nuovo proprietario anche i debiti maturati dal precedente condòmino più di due anni prima.

L'impugnazione veniva accolta dal Tribunale ma veniva rigettata dalla Corte di appello, che riteneva l'articolo 63 norma inderogabile solo nel senso che nessuna disposizione contrattuale o regolamentare può esonerare l'acquirente dal pagamento nel limite minimo dei contributi omessi per l'anno in corso e quello precedente, ma possono invece essere messi a carico dell'acquirente i debiti maturati anche prima del biennio.

Secondo la Corte di cassazione, invece, il tentativo della Corte di appello di ampliare i margini temporali retroattivi della responsabilità solidale dell'acquirente, nel senso che il limite temporale (biennale) per il pagamento degli oneri condominiali pregressi da parte dell'acquirente costituirebbe un limite inderogabile ma solo nel limite e non nel massimo, è una estensione illegittima in quanto non prevista dalla legge.

Pertanto, la Suprema corte ha ritenuto errata la decisione della Corte di appello e, nell'accogliere il ricorso promosso dal condòmino, ha ribadito il principio secondo il quale «in tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal condòmino venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'articolo 63, (già) secondo comma, disposizione attuative del Codice civile e non già l'articolo 1104 del Codice civile atteso che, in base all'articolo 1139 del Codice civile, le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina».

(Giovanna Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 18 aprile 2019)

■ Tribunale di Livorno – Sentenza 20 marzo 2019, n. 323

Muffa e umidità in casa. Legittima la risoluzione del contratto di compravendita

Il fatto. L'acquirente citava in giudizio la società venditrice per ottenere la risoluzione del contratto di vendita, in quanto, poco tempo l'acquisto dell'appartamento, erano insorti nello stesso gravi problemi di umidità nel locale cantina attiguo al vano abitativo, dove era posizionata la caldaia. Tali problemi causavano muffa e cattivi odori anche all'interno dell'unità abitativa, tanto da rendere insalubri gli ambienti, fino a comportare la non abitabilità e inagibilità dell'immobile, come osservato dal consulente dell'acquirente.

La venditrice si opponeva eccependo la prescrizione e decadenza ex art. 1495 c.c. rispetto ai vizi denunziati; sosteneva inoltre che, nel caso di specie, non era configurabile l'ipotesi di aliud pro alio.

La vendita aliud pro alio. Si tratta di un istituto di creazione giurisprudenziale, che si configura quando la cosa consegnata è completamente difforme da quella oggetto del contratto di vendita, o perché appartiene ad un genere del tutto diverso, oppure perché è assolutamente priva delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente o ha difetti che la rendono inservibile. In tale ultimo caso, peraltro, è necessario che la particolare utilizzazione della cosa sia stata espressamente contemplata, da entrambe le parti, nella negoziazione (Corte di Cass. n. 10045 del 2018).

La vendita aliud pro alio legittima l'acquirente a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore ai sensi dell'art. 1453 c.c., dando luogo ad una ordinaria azione di risoluzione contrattuale.

Distinzione con l'assenza della qualità promesse o essenziali. Attenzione a non confondere la consegna aliud pro alio con l'istituto in esame con la mancanza delle qualità promesse o essenziali per l'uso, di cui all'art. 1497 c.c. Quest'ultimi vizi (detti vizi redibitori) - le cui azioni sono soggette ai termini di decadenza e di prescrizione ex art. 1495 c.c. - «si distinguono dall'ipotesi della consegna di aliud pro alio - che dà luogo ad un'ordinaria azione di risoluzione contrattuale svincolata dai termini e dalle condizioni di cui al citato art. 1495 c.c. - la quale ricorre quando la diversità tra la cosa venduta e quella consegnata incide sulla natura e, quindi, sull'individualità, consistenza e destinazione della stessa, in modo da potersi ritenere che essa appartenga ad un genere del tutto diverso da quello posto a base della decisione del compratore di effettuare l'acquisto, o quando la cosa consegnata presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, facendola degradare in una sottospecie del tutto diversa da quella dedotta in contratto» (Cass. civ. n. 28419/2013).

Nel caso di specie, il Tribunale di Livorno, con la sentenza n. 323 del 20 marzo 2019, ha accolto la domanda di risoluzione contrattuale.

Infiltrazioni e muffa. Il Giudice ha rilevato che la società venditrice aveva realizzato dei lavori dopo le proteste dell'acquirente. Lavori che, però, non avevano sanato i vizi rinvenuti. Al contrario, la situazione delle infiltrazioni si era ulteriormente aggravata. Inoltre, come emerso dalla consulenza tecnica d'ufficio disposta, sarebbero serviti 25 mila euro per rendere vivibili i locali e, aggiungendo l'iva, si sarebbe arrivati a circa il 30 per cento del corrispettivo versato al tempo del rogito. Di conseguenza, deve ritenersi legittima la risoluzione del contratto svincolata dai termini ex articolo 1495 c.c. perché i lavori di ripristino costerebbero troppo, circa un terzo del corrispettivo pagato a suo tempo per l'appartamento.

Inagibilità dell'immobile. Per il Tribunale, insomma, deve ritenersi che l'appartamento consegnato sia affetto da vizi che gli impediscono di assolvere alla sua funzione naturale, quella di abitazione. Scatta dunque la risoluzione del contratto. Il venditore deve restituire all'acquirente il prezzo già versato, rimborsandolo delle imposte ed oneri condominiali sostenuti e risarcendolo dei danni subiti a causa delle infiltrazioni.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 15 aprile 2019)

Approfondimenti

FISCO E
MUTUI CASA

Costruzione-ristrutturazione della "prima casa": limiti e criteri di detraibilità degli interessi sui mutui

Elena Ferrari, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 maggio 2019, n. 1067 pag. 829-831

In occasione della ormai prossima stagione della compilazione delle dichiarazioni dei redditi, può essere utile riepilogare le modalità di ottenimento della detrazione degli interessi pagati in dipendenza di mutui ipotecari contratti per la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale.

La detrazione

L'art. 15, comma 1-ter del TUIR prevede la possibilità di detrarre dall'IRPEF un importo pari al 19% degli interessi pagati su mutui ipotecari contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, nel limite di € 2.582,28.

La detrazione spetta a condizione che:

-l'unità immobiliare che si costruisce sia quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente;

-si tratti di mutui ipotecari stipulati a partire dal 1° gennaio 1998;

-gli interessi siano pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno stato membro della UE o ancora a stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti;

-il contratto di mutuo venga stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale;

-la stipula del contratto di mutuo avvenga nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione;

-la nuova costruzione sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori.

La detrazione compete con riguardo agli interessi passivi, ai relativi oneri accessori e alle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione riferibili all'importo del mutuo effettivamente destinato alla costruzione dell'immobile.

In ogni caso, il beneficio deve essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per l'intervento effettuato sull'immobile e tale adempimento deve essere effettuato al termine dei lavori. Infatti, come chiarito dalla circ. n. 7/E del 27 aprile 2018, la detrazione spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e pertanto gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate. Nella

sostanza, la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate.

Inoltre, l'ammontare delle spese effettivamente sostenute non può comprendere il costo per l'acquisto del suolo su cui viene materialmente edificato il fabbricato o il costo eventualmente sostenuto per acquistare il diritto di superficie sullo stesso (cfr. Ag. entrate, circ. n. 17 del 18 maggio 2006, risposta n. 6).

Soggetti destinatari dell'agevolazione

Come anticipato, ai fini della detraibilità degli interessi passivi, il mutuo deve essere stipulato da parte del proprietario o di un altro titolare di un diritto reale sull'immobile.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di € 2.582,28 si riferisce all'ammontare complessivo degli oneri finanziari sostenuti nel periodo d'imposta. Tuttavia, come chiarito dall'Agenzia delle entrate con circ. n. 11 del 21 maggio 2014 (par. 3.2), a differenza di quanto avviene per gli interessi passivi relativi a mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, in caso di mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale la quota di interessi di pertinenza del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione da parte dell'altro coniuge.

Nel caso in cui un mutuo per la costruzione dell'abitazione principale sia stipulato da entrambi i coniugi e le fatture di spesa siano intestate ad uno solo, in presenza di tutte le altre condizioni di spettanza della detrazione sulle fatture è possibile attestare che le spese di costruzione sono state sostenute da entrambi.

Interventi agevolabili

In base al D.M. 311/1999, per "costruzione" dell'abitazione principale si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia cui all'art. 31, comma 1, lett. d) della legge 457/1978 (ora art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001).

In base all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Questi interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Cumulabilità con la detrazione per interessi passivi su mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale

La detrazione in commento è cumulabile con quella riservata agli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, per tutto il tempo di durata dei lavori di costruzione (o di ristrutturazione) e per i sei mesi successivi al termine dei lavori.

Inoltre, nel caso in cui si tratti di un mutuo contratto per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale, ricorrendone le condizioni è possibile fruire contemporaneamente sia della detrazione dei relativi interessi che della detrazione del 50% delle spese prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia su abitazioni.

Perdita del diritto alla detrazione

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale. Non costituisce tuttavia titolo per la perdita del diritto alla detrazione la variazione di abitazione dovuta a trasferimento per motivi di lavoro.

Implicano la perdita del diritto alla detrazione anche:

-la mancata destinazione dell'immobile ad abitazione principale entro sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione;

- il mancato inizio dei lavori di costruzione nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo;
- la mancata ultimazione dei lavori entro il termine stabilito per la concessione edilizia per la costruzione dell'immobile, salva la possibilità di proroga.

Va tuttavia ricordato che il diritto alla detrazione non viene meno nel caso in cui i termini di inizio dei lavori o della loro ultimazione non siano rispettati a causa di ritardi imputabili esclusivamente all'amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente.

Quando il mediatore immobiliare matura il proprio diritto alla provvigione?

Maria Adele Venneri, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 aprile 2019, n. 1066 pag. 700-704

Con una nuova pronuncia, la n. 973/2019, la Corte di Cassazione riaffronta la legittimità della richiesta di provvigione da parte di un mediatore immobiliare dinanzi a una compravendita sfumata.

Il caso

Per effetto dell'attività svolta da un'agenzia immobiliare, un'acquirente formulava una proposta irrevocabile d'acquisto per un immobile, subordinandone, però, l'efficacia alla concessione di un mutuo, necessario per il pagamento del prezzo di vendita, da parte di un ente finanziatore. Per fatto non imputabile all'acquirente il mutuo non veniva erogato e pertanto non si dava luogo alla compravendita.

L'agenzia immobiliare, attraverso il provvedimento del decreto ingiuntivo, ingiungeva di pagare alla mancata acquirente, la somma di €. 6.600, oltre interessi, a titolo di provvigione per l'attività di mediazione immobiliare svolta.

La mancata acquirente si opponeva al provvedimento e con atto di citazione proponeva opposizione, ritenendo che essendo venuta meno l'efficacia della proposta di acquisto, l'agenzia immobiliare non poteva pretendere alcuna somma a titolo di provvigione.

L'opponente, perciò, chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo e, in via riconvenzionale, la condanna dell'agenzia immobiliare alla restituzione della somma di €. 1.000, versata a suo tempo a titolo di acconto.

Il tribunale adito rigettava l'opposizione dell'acquirente, ritenendo che l'efficacia della proposta di acquisto non era in alcun modo subordinata alla condizione sospensiva della concessione di un mutuo, prevista, bensì, solo quale mera modalità di pagamento del prezzo di vendita. Il giudice di primo grado riteneva, dunque, che, poiché la proposta di acquisto formulata dall'acquirente era stata accettata il giorno successivo, l'affare sia era concluso con il conseguente diritto del mediatore immobiliare alla corresponsione della provvigione.

Inoltre, il tribunale, ritenendola infondata, rigettava la domanda riconvenzionale formulata dall'opponente, poiché quest'ultima avrebbe potuto richiedere la restituzione della somma versata a titolo di anticipo solo in caso di mancata accettazione del venditore.

L'opponente, quindi, proponeva appello presso la competente Corte d'Appello che provvedeva a rigettarlo.

La corte, infatti, osservava che dalla proposta irrevocabile di acquisto risultava che il saldo del prezzo della compravendita era da corrisondersi «alla data dell'atto notarile, con intervento di un ente finanziatore scelto dal proponente». A parere dei giudici di secondo grado, dunque, ciò «significa solo che [l'acquirente n.d.a.] per il pagamento del saldo, avrebbe fatto ricorso ad un mutuo», emergendo tali accordi all'art. 3 della proposta, concernente le condizioni di pagamento, miranti «a disciplinare solo i tempi e le modalità di versamento del prezzo». La Corte d'Appello, perciò, riteneva che dal testo della proposta non fosse possibile individuare

alcun elemento dal quale desumere che l'ottenimento del mutuo fosse stato inserito quale condizione cui era subordinata l'efficacia del contratto di vendita.

I giudici del secondo grado di giudizio, inoltre, «dopo aver premesso che il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui, tra le parti che si sono avvalse della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto, come nel caso di contratto preliminare di compravendita, ha ritenuto che, nella specie, l'affare si era concluso in conseguenza dell'accettazione, ad opera della controparte, della proposta di acquisto, giacché la stessa contiene l'indicazione e la descrizione dell'immobile oggetto della vendita, il relativo prezzo, le modalità di pagamento, la data di stipula del definitivo e della consegna dell'immobile all'acquirente. D'altra parte [...] l'art. 7 della proposta prevede espressamente che la stessa si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare) non appena il proponente avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del venditore».

Infine, la corte rigettava anche la domanda riconvenzionale con la quale l'appellante aveva chiesto la condanna dell'agenzia immobiliare alla restituzione della somma versata a titolo di acconto con la sottoscrizione della proposta.

La mancata acquirente ricorreva, dunque, in Corte di Cassazione che con la sent. n. 973/2019 rigettava il ricorso.

I principi di diritto posti alla base della decisione

L'acquirente, nel ricorrere dinanzi la Suprema Corte, affidava il ricorso a una serie di motivi. Tra i più rilevanti si segnalano i seguenti. Innanzitutto, l'acquirente lamentava la violazione e la falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e la nullità della sentenza, in relazione all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ.

L'art. 112 cod. proc. civ., rubricato "corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato" dispone: «Il giudice deve pronunciare su tutta la domanda e non oltre i limiti di essa... ». A parere della ricorrente, dunque, i giudici del secondo grado, avevano omesso di pronunciarsi «su tutte le significative ragioni [...] dalle quali, invece, si evince che la concessione del mutuo si poneva come una vera e propria condizione di efficacia della proposta» e si erano limitati «al mero dato letterale della proposta».

La Corte di Cassazione, però, ha dichiarato infondato questo primo motivo, ritenendo che: «Il vizio di omessa pronuncia ricorre [...] solo dove manchi qualsivoglia statuizione su un capo della domanda o su una eccezione di parte, così dando luogo alla inesistenza di una decisione sul punto della controversia, per la mancanza di un provvedimento indispensabile per la soluzione del caso concreto: non anche nel caso in cui il giudice di merito, pur pronunciandosi sulla domanda o l'eccezione, non abbia esaminato tutte le argomentazioni, in fatto o in diritto, che la parte aveva addotto a fondamento delle stesse [...] il giudice civile, infatti, ben può apprezzare discrezionalmente gli elementi probatori acquisiti e ritenerli sufficienti per la decisione, attribuendo ad essi valore preminente e così escludendo implicitamente altri mezzi istruttori richiesti dalle parti. Il relativo apprezzamento è insindacabile in sede di legittimità, purché risulti logico e coerente il valore preminente attribuito, sia pure per implicito, agli elementi utilizzati (Cass., sent. n. 11176/2017). [...] La corte d'appello, infatti, [...] ha illustrato, senza incorrere in alcun errore logico, le ragioni per le quali, in fatto, ha escluso che l'ottenimento del finanziamento fosse stato previsto quale condizione cui era subordinata l'efficacia del contratto di vendita».

Tra gli altri motivi, la ricorrente, lamentando l'omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360 cod. proc. civ., comma 1, n. 5, censurava la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte d'Appello ha omesso di esaminare due fatti. Il primo relativo al fatto che l'agenzia immobiliare le aveva consegnato la cartella riportante il regolamento della federazione alla quale è associata. Nel suddetto regolamento l'art. 6 «prevede che la proposta d'acquisto, quando è previsto il saldo tramite mutuo, dev'essere condizionata all'accettazione dell'istituto mutuante». Il secondo fatto è che l'acquirente «non

aveva alcuna possibilità di formulare una proposta di acquisto se non in funzione dell'acquisizione di un mutuo per la quasi totalità del prezzo».

Per il Collegio, però, anche questo motivo è infondato. Poiché la sentenza oggetto di gravame è stata depositata successivamente alle modifiche apportate all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., per effetto della nuova norma la sentenza può essere impugnata con ricorso per cassazione solo in caso di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. A parere della Corte, dunque, «la norma consente di denunciare in cassazione [...] solo il vizio dell'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, un esito diverso della controversia [...]. Nel caso in esame, i fatti invocati dalla ricorrente non risultano tali da far ritenere che la corte d'appello, se li avesse esaminati, avrebbe senz'altro assunto una decisione diversa da quella presa. Il giudice distrettuale, infatti, [...] ha, quindi, escluso, alla luce del testo della proposta, che, secondo gli accordi e l'intento delle parti, l'ottenimento del finanziamento fosse stato previsto quale condizione cui era subordinata l'efficacia del contratto di vendita...».

Con un ulteriore motivo, inoltre, la ricorrente censurava la sentenza impugnata laddove la corte d'appello riteneva concluso l'affare mentre la proposta, pur se accettata, non integrava un contratto preliminare con effetti obbligatori.

A parere della ricorrente, infatti, il contratto: non consentiva un'adeguata individuazione del bene; alla proposta di acquisto doveva seguire, anche ai fini della maturazione del diritto alla provvigione, la stesura di un preliminare con versamento anche di un secondo acconto; la mancata concessione del mutuo impediva alla proposta di poter operare; la clausola, inserita in un modulo predisposto dall'agenzia immobiliare, non era stata specificamente approvata ex artt. 1341 e 1342 cod. civ.

I giudici della Cassazione però hanno ritenuto il motivo in parte inammissibile, e per il resto infondato: «il giudizio d'appello [...] non risulta aver avuto ad oggetto la questione relativa alla impossibilità di configurare la proposta, sia pur accettata, come un contratto preliminare in quanto priva, in mancanza degli indispensabili dati catastali, di un'adeguata individuazione del bene [...] in tema di compravendita immobiliare (e, a maggior ragione, in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare) [...] i dati catastali rilevano esclusivamente come elementi sussidiari ai fini dell'identificazione dell'immobile oggetto del contratto per cui la loro mancanza può essere adeguatamente compensata dagli ulteriori elementi descrittivi contenuti nell'atto, che rimane, quindi, valido...».

Il resto della censura mossa dalla ricorrente, come sopra anticipato, è stato ritenuto infondato. La Corte d'Appello, infatti, aveva escluso che: «in base all'intento delle parti, l'ottenimento del finanziamento fosse stato previsto quale condizione cui era subordinata l'efficacia del contratto di vendita» e aveva ritenuto che l'affare si fosse concluso in virtù dell'accettazione, da parte del venditore della proposta di acquisto, così come previsto ex art. 7 della proposta che prevede che la stessa «si perfezionerà in vincolo contrattuale (contratto preliminare) non appena il proponente avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del venditore».

Circa l'omessa valutazione della vessatorietà della clausola, per come riportata dalla sentenza oggetto di gravame, la Suprema Corte ritiene che «essendo volta a disciplinare solo i tempi e le modalità di versamento del prezzo, non è riconducibile ad alcuna delle ipotesi tassativamente previste dall'art. 1341, comma 2, cod. civ. ...».

Difatti, l'art. 1341 cod. civ., rubricato "Condizioni generali di contratto", al comma 2 dispone: «in ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla

libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria».

Con un altro motivo, la ricorrente, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., eccepiva che la corte d'appello aveva ommesso di esaminare l'addebito secondo il quale la responsabilità per la mancata conclusione dell'affare era, in realtà, imputabile all'illegittimo operato dell'agenzia immobiliare la quale ha determinato l'impossibilità per l'acquirente, per fatto ad essa non imputabile, di dare esecuzione alla proposta di acquisto. Questo motivo, però, è ritenuto inammissibile, poiché la ricorrente sollevava una questione inerente a una mancata pronuncia su un'eccezione e non su un fatto decisivo della controversia. Infatti, l'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., a differenza dell'art. 112 cod. proc. civ., «non concerne direttamente la domanda o l'eccezione, ma una circostanza di fatto che, ove valutata, avrebbe comportato una diversa decisione sulla domanda o sull'eccezione».

Prosegue la Corte: «nella specie, del resto, il fatto ommesso, pur se esaminato, non sarebbe stato decisivo ai fini di una diversa decisione sulla domanda proposta [dall'agenzia, n.d.a.], se solo si considera che il comportamento illecito imputato a quest'ultima ha impedito, in ipotesi, non già la conclusione dell'affare, che si è perfezionato con l'accettazione della proposta di acquisto ad opera della controparte, ma solo il conseguimento in capo all'acquirente della risorse finanziarie necessarie per pagarne il prezzo. In tema di mediazione, invece, il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui, tra le parti avvalesi della sua opera, si sia validamente costituito un vincolo giuridico che consenta a ciascuna di esse di agire per l'esecuzione del contratto, come nel caso del contratto preliminare di compravendita, che deve considerarsi atto conclusivo dell'affare, idoneo, per l'effetto, a far sorgere in capo al mediatore il diritto alla provvigione (Cass., sent. n. 13067/2004), a prescindere, naturalmente, dal fatto che lo stesso abbia avuto, o meno, esecuzione dalle parti».

Pertanto, la Corte dichiara il ricorso infondato e per l'effetto rigettato; inoltre dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 228/2012, il quale dispone: «quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis. Il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso».

L'Esperto Risponde

AGEVOLAZIONI

■ L'AMMINISTRATORE SEGNALE A CHI SPETTA LO SCONTO FISCALE

D. Mio fratello è usufruttuario di una casa lasciata in eredità dai miei genitori della quale io e i miei cinque fratelli siamo nudi proprietari ciascuno per un sesto. Io, in maniera esclusiva, devo sostenere le spese di ristrutturazione del condominio in cui si trova l'appartamento, fruendo dello sconto fiscale connesso. Cosa devo dire all'amministratore condominiale affinché faccia la pratica di detraibilità a mio favore e non a mio fratello che è usufruttuario? Faccio presente che ogni versamento delle quote viene effettuato con bonifico bancario dal mio conto corrente.

R. La detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it), è stata riconosciuta in favore del proprietario, nudo proprietario, usufruttuario (ovvero titolare dei diversi diritti reali sugli immobili), nonché dell'inquilino e del comodatario come detentori dell'immobile (circolare 57/E/98). Nell'ipotesi di lavori condominiali la detrazione compete sulla base della tabella millesimale di ripartizione della proprietà delle parti comuni e l'amministratore rilascia ai proprietari l'attestazione dell'importo detraibile sulla base della tabella millesimale. Procedo poi, entro il 28 febbraio di ogni anno, a comunicare all'agenzia delle Entrate, i dati identificativi dei titolari del diritto alla detrazione. Pertanto sarà sufficiente comunicare all'amministratore che le spese sono sostenute da uno dei nudi proprietari per intero, in modo che sia comunicato all'agenzia delle Entrate il nome del soggetto comproprietario che ha sostenuto effettivamente le spese e a lui sia intestata l'attestazione sull'importo detraibile.

(Marco Zandonà, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "L'Esperto Risponde", 6 maggio 2019)

■ DOCUMENTI E DETRAZIONI PER CHI SOSTITUISCE GLI INFISSI

D. Vivo in una casa trifamiliare (piccolo condominio). Ho presentato una comunicazione d'inizio lavori (Cila) per la demolizione e il rifacimento completo di un bagno. Avendo riscontrato che alcune finestre, in legno, erano in pessime condizioni ho deciso di sostituirle (ad eccezione dei vetri) mantenendo la tipologia per necessità di uniformità del fabbricato. Vorrei sapere se posso accedere alla detrazione Irpef per gli infissi, se occorre presentare un'integrazione della Cila già presentata, nonostante avvenga solo una sostituzione degli infissi senza modifiche strutturali delle facciate, e se devo inviare altre comunicazioni ad altri enti. Inoltre, vorrei sapere se la detrazione Irpef per i mobili vale anche per quelli fatti fare da un falegname artigiano o se invece occorre l'acquisto in un negozio, e se possono essere detratti tutti i tipi di mobili compresi quelli per la cucina e per il bagno.

R. Ai fini urbanistici occorre verificare cosa prevede il regolamento edilizio comunale (Cila o edilizia libera) per la sostituzione degli infissi. In genere è richiesta una Cila. Nell'ipotesi in cui non sia necessaria, per fruire della detrazione del 50% è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che non è necessario alcun provvedimento urbanistico sulla base del regolamento edilizio comunale. Tale dichiarazione non deve essere inviata

all'amministrazione finanziaria, ma conservata dal contribuente e esibita a richiesta degli uffici. Viceversa, se è previsto l'obbligo di Cila occorre una integrazione o un nuovo provvedimento urbanistico anche per gli infissi. La sostituzione degli infissi dell'abitazione fruisce della detrazione del 50% per le ristrutturazioni e consente l'accesso al bonus mobili (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). In particolare, tra le spese agevolate con la detrazione del 50% rientrano anche quelle che conseguono risparmio energetico. Ovviamente occorre una certificazione delle caratteristiche degli infissi, da esibire a richiesta dell'amministrazione finanziaria. Sulla base della certificazione del produttore, da conservare, si rilevano anche le caratteristiche e il materiale utilizzato oltre alle capacità termiche degli infissi acquistati. Lo stesso installatore, eventualmente, potrà attestare con una specifica dichiarazione le caratteristiche e lo stato di conservazione dei vecchi infissi sostituiti. I pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale e, in sede di dichiarazione dei redditi, devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento. La sostituzione degli infissi con il 50% rende applicabile anche il bonus mobili (detrazione del 50% delle spese per arredamento) trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria (circolare 29/E/2013). Il bonus mobili si applica anche per i mobili fatti su misura da un artigiano, compresi quelli per la cucina e il bagno.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 aprile 2019)

■ NIENTE DETRAZIONE A CHI SUBENTRA NELL'ASCENSORE

D. *I miei genitori sono proprietari di un appartamento da diversi anni. Due anni fa è stato fatto dal condominio l'investimento di un ascensore al quale, in prima istanza, non hanno ritenuto di partecipare. In un secondo momento hanno aderito, pagando la loro quota per intero. Alla richiesta della possibilità di una detrazione fiscale, l'amministratore di condominio ha risposto che non è possibile in quanto è già stata fatta dagli acquirenti iniziali. È corretto?*

R. L'amministratore del condominio rilascia annualmente a ciascun condòmino l'attestazione sui costi detraibili dal singolo proprietario e tutta la documentazione (bonifici e fattura) è conservata dall'amministratore. Se le spese sostenute per l'ascensore non sono state corrisposte da tutti i condòmini, l'amministratore ha ripartito, sempre nel limite massimo della ripartizione millesimale delle spese per le parti comuni, le detrazioni tra i singoli in regola con i pagamenti. Per i condòmini che non avevano pagato la provvista all'amministratore per effettuare i bonifici, il diritto non sussiste, anche in caso di tardivo subentro nelle spese. Infatti tali condòmini potevano aver diritto alla detrazione solo se i pagamenti venivano effettuati entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in cui sono stati eseguiti i lavori (ad esempio: per lavori eseguiti nel 2017, come nel caso di specie, il pagamento doveva avvenire entro il 30 ottobre 2018). Se ciò non è avvenuto la detrazione non compete nemmeno in caso di subentro nella quota ascensore con relativo versamento dell'importo dovuto successivamente a tale data (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).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 aprile 2019)

CONDOMINIO

■ SCARICO FUMI DEL PANIFICIO: UN SOLO «NO» NEGA LA SERVITÙ

D. *Un panificio che si trova in una via particolarmente stretta espelle fumi e odori dal forno direttamente sotto le finestre circostanti. Il nostro condominio ha chiesto più volte che i fumi vengano scaricati a tetto con un condotto sul retro del laboratorio, ma il condominio nel quale si trova l'attività è contrario. Il panificio ha chiesto al nostro condominio a concedere una servitù per installare il tubo sulla nostra parete. Questo sarebbe l'unico rimedio. Poiché noi ospitiamo già gli scarichi di una trattoria/pizzeria del nostro condominio e l'assemblea si è pronunciata unanimemente contraria non solo alla servitù, ma anche all'aumento degli inquinanti sopra di noi, vorrei sapere: il panificio ha l'obbligo di installare la propria canna*

fumaria nello stabile di cui fa parte, e non sulla nostra proprietà contigua che può quindi opporsi, anche con un solo voto contrario, alla concessione della servitù sulla propria facciata per la posa del tubo?

R. La risposta al quesito del lettore è affermativa, nel punto in cui evidenzia che anche con il voto contrario di un solo condomino non può essere costituita alcuna servitù gravante su beni di proprietà comune: senza l'unanimità del condominio, pertanto, alcuna posa del tubo di scarico fumi potrà essere autorizzata a favore di terzi. La normativa in materia di fumi ed esalazioni, e in particolare l'articolo 844 del Codice civile, prevede che il proprietario di un fondo non possa impedire quelle derivanti dal fondo vicino se si attestano sotto la soglia della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi, alle ragioni dei proprietari e alle esigenze produttive.

Sarà pertanto necessario dimostrare il superamento di tale limite per richiedere, tramite il giudice di pace competente per territorio, l'adozione delle misure necessarie e il ristoro dei disagi eventualmente patiti.

(Alessandra Sartirana, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 6 maggio 2019)

■ INFILTRAZIONI NEI BOX, I PROPRIETARI PAGANO IL 50%

D. *È stata richiesta la riparazione di quattro box per infiltrazione di acqua piovana. Il condominio è composto da un fabbricato, denominato con la lettera A, e da altri tre fabbricati che sono separati dal primo ma uniti a forma di ferro di cavallo, denominati con le lettere B, C, D. Il costo preventivato per la riparazione dei quattro box è di 9.250 euro. L'amministratore intende ripartire la spesa spalmandola su tutti i condòmini dei quattro fabbricati. L'infiltrazione proviene dal giardino affianco al palazzo, sotto il quale sono collocati i box da riparare, che viene gestito da un'impresa il cui costo è suddiviso da tutti i condòmini.*

È corretta la procedura che vuole applicare l'amministratore considerando che i condòmini del fabbricato A, separato da tutti gli altri palazzi, hanno cadauno una piccolissima quota verde segnalata sul rogito?

Come deve essere fatta la corretta ripartizione?

R. Nel caso in cui l'oggetto dei lavori di riparazione sia anche la guaina impermeabilizzante sottostante il giardino si applica l'articolo 1125 del Codice civile per il quale: «Le spese per la manutenzione ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto». Si veda, in questo senso, per tutte, la sentenza della Cassazione 2243/2012, secondo cui «qualora si debba procedere alla riparazione del cortile condominiale che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condòmini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'articolo 1126 del Codice civile, ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'articolo 1125 del Codice civile».

Va da sé che nella ripartizione della spesa parteciperanno al 50% i proprietari dei box (coperti dalla guaina) e per l'altro 50% i condòmini che utilizzano il calpestio del giardino (tenuto anche conto dei rogiti di proprietà che, se abbiamo ben compreso, riservano a tutte le palazzine una quota delle spese di manutenzione di quel giardino), secondo quanto disposto dall'articolo 1125 del Codice civile.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 6 maggio 2019)

■ TINTEGGIATURA DEI SOTTOBALCONI AGGETTANTI RIPARTITA TRA TUTTI

D. *Come avviene la ripartizione dei costi derivanti dalla tinteggiatura dei sottobalconi nel rifacimento della facciata condominiale, seguendo l'articolo 1125 del Codice civile o per millesimi?*

R. Se il balcone in questione è aggettante ossia costituisce un prolungamento dell'unità immobiliare, la ripartizione della spesa della tinteggiatura del relativo sottobalcone o, comunque, di altri elementi ornamentali esterni del balcone, va ripartita fra tutti i condòmini proprietari, in base ai rispettivi millesimi.

A tal proposito, il tribunale di Firenze con la sentenza 3017/2016 ha stabilito che «in merito alla ripartizione delle spese dei balconi aggettanti, competono al proprietario dell'unità immobiliare dalla quale si accede al balcone, quelle relative al piano di calpestio e alla parte interna, mentre gravano sul condominio tutte le spese che concernono gli elementi esterni dei balconi, cioè quegli elementi che, concorrendo a conferire all'edificio le proprie caratteristiche estetiche e architettoniche, vengono considerate parte integrante della facciata e, quindi, una parte comune dell'edificio. Le spese di manutenzione dei sottobalconi vanno divise a carico di tutti i condòmini perché gli stessi sottobalconi sono da intendersi quali parte condominiale in quanto visibili dall'esterno dell'edificio e, quindi, con funzione decorativa ed estetica per l'intero fabbricato. A ciò si aggiunga che la Cassazione, con la sentenza 21641/2017 ha stabilito che «gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117, n. 3, Codice civile, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno».

(Giuseppe Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 6 maggio 2019)

■ L'ASSEMBLEA PUÒ REGOLARE L'USO DELL'ANDRONE COMUNE

D. *Nel mio condominio, l'appartamento al piano terra è destinato a uso ufficio come da regolamento condominiale allegato al rogito. Le persone che accedono a tale ufficio, però, prima di entrarvi sostano a lungo nell'androne, con tanto di sedie. In pratica, l'androne viene utilizzato dall'ufficio come una sala d'aspetto. Ho sollevato la questione sostenendo che ciò è scorretto e sarebbe un uso illegittimo della proprietà condominiale, ma l'amministratrice mi ha risposto che solo l'installazione delle sedie è scorretta, mentre le persone sono libere di sostare nell'area. Chi ha ragione?*

R. Se il regolamento condominiale nulla stabilisce in merito all'uso delle porzioni comuni, si può porre la questione all'assemblea affinché regolamenti l'uso dell'androne. Infatti, l'articolo 1102 del Codice civile stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione o impedisca ad altri di farne pari uso. In tema di condominio di edifici, la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con uno o più cancelli per disciplinare il transito pedonale e veicolare anche per impedire l'indiscriminato accesso di terzi estranei a tale area, rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condòmini, attendendo all'uso della cosa comune e alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condòmini, non incidendo sull'essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione.

Per tale delibera non è necessaria la maggioranza qualificata ovvero l'unanimità dei voti, non concernendo tale delibera un'innovazione, secondo il significato attribuito a tale espressione dal Codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune (Cassazione civile, sentenza 3509/2015). Diversamente, si può agire in giudizio

ponendo la questione al giudice di pace, ex articolo 7, n. 2 (cause relative alle misure o modalità d'uso dei servizi di condominio di case).

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 6 maggio 2019)

MUTUI

■ **NESSUNA MISURA CAUTELARE SUL SOLO DIRITTO DI ABITAZIONE**

D. *Vorrei acquistare la prima casa, con mutuo. Sono in regime di separazione dei beni, ma mia moglie ha debiti abbastanza importanti con il Fisco. Cosa può succedermi visto che l'immobile è destinato a essere la casa coniugale? Il mutuo sarebbe intestato a me.*

R. A fronte di debiti erariali e/o contributivi, l'agente della Riscossione può avviare misure cautelari, quali ad esempio il fermo amministrativo o l'iscrizione di ipoteca e/o esecutive, quali il pignoramento, sui beni (autovettura, immobili, conti correnti, eccetera) intestati al debitore principale e/o al suo coobbligato e/o agli altri responsabili solidali. Nel caso prospettato nel quesito, ove l'immobile fosse intestato anche o solo al debitore, se il credito per cui si procede non è complessivamente inferiore a 20mila euro l'iscrizione di ipoteca esattoriale ex articoli 77 del Dpr 602/73 e 29 del DI 78/2010, può essere adottata decorsi 60 giorni dalla notifica della cartella di pagamento, o 90 giorni dalla notifica dell'accertamento esecutivo.

L'articolo 77, comma 1-bis, del Dpr 602/73 sancisce che l'ipoteca può essere iscritta anche se rappresenta la prima casa del debitore e nonostante il valore del debito complessivo per cui si procede, essendo inferiore a 120mila euro, non consenta l'espropriazione, salvo il limite dei 20mila euro, previsto specificamente per l'ipoteca. Secondo altra giurisprudenza di merito, l'ipoteca può essere iscritta su un bene immobile di cui il contribuente è proprietario al 50%, e allo stesso assegnato in qualità di casa coniugale, a seguito della separazione personale, essendo irrilevante che l'assegnazione sia anteriore all'iscrizione dell'ipoteca esattoriale (Ctr Torino 494/6/18). Qualora, invece, l'immobile non fosse intestato al debitore, va rilevato comunque che secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale di legittimità, in base all'articolo 2810 del Codice civile, l'ipoteca può essere iscritta anche sul diritto di usufrutto (Cassazione, sentenza 6703/2017, Ctr Torino, sentenza 1336/6/2017). Altra giurisprudenza ha tuttavia sancito che, essendo l'ipoteca esattoriale una misura cautelare peculiare, non assimilabile né a quella legale né a quella giudiziale, non può essere disposta sul diritto di usufrutto (Ctp Varese, sentenza 12/4/2013). L'ipoteca esattoriale non può invece essere iscritta sul diritto reale di abitazione, trattandosi di diritto strettamente connesso alla persona, non alienabile né concedibile in locazione (Ctp Firenze, sentenza 902/29/2016 e Ctp Bari, sentenza 133/15/2010).

(Rosanna Acierno, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 6 maggio 2019)

■ **NON C'È SCONTO SUL MUTUO ACCESO PER RIFARE IL TETTO**

D. *Dovrei procedere al rifacimento del tetto della mia abitazione principale. Se dovessi contrarre un mutuo per finanziare tale opera, sarà possibile detrarre gli interessi o ciò vale solo nel caso di ristrutturazione totale dell'abitazione?*

R. La detrazione Irpef del 19% sugli interessi passivi del mutuo (articolo 15 del Dpr 917/1986), compete sia per l'acquisto sia per la ristrutturazione dell'immobile, in presenza di specifiche condizioni (risposta 38/2019 dell'agenzia delle Entrate, Dm 311/1999 e circolare 7/E/2018). In particolare, la detraibilità spetta a queste condizioni: l'unità immobiliare che si costruisce o ristruttura deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente; l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla fine dei lavori; il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o altro diritto reale. Nel caso di specie, il mutuo finanzia l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria e la detrazione

degli interessi passivi non è comunque ammessa (occorre l'integrale ristrutturazione con interventi più incisivi).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 aprile 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ **IL CONDUTTORE VENDE L'ATTIVITÀ: OK ALLA PRELAZIONE DEL LOCATORE**

D. *È valida la clausola con la quale, in un contratto di locazione commerciale, il conduttore riconosce al locatore il diritto di prelazione in caso di cessione della propria attività economica (e anche del contratto di locazione)? Oppure contrasta con qualche norma o interpretazione giurisprudenziale? Inoltre, in assenza di specifiche indicazioni, il locatore può cedere il diritto di prelazione ad altre persone fisiche o giuridiche?*

R. La clausola contenuta in un contratto di locazione a uso diverso dall'abitativo, stipulato a norma degli articoli 27 e seguenti della legge 392/1978 – che riconosce al locatore il diritto di prelazione in caso di cessione dell'attività o di cessione del contratto di locazione da parte dell'inquilino – è legittima. L'articolo 79, comma 1, della legge 392/78 – tuttora vigente per le locazioni cosiddette "commerciali" – si limita a stabilire che è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge 392/78.

Sul tema si veda la pronuncia della Cassazione 14495/2004, secondo cui, «con riguardo alla locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, poiché l'articolo 79 della legge n. 392 del 1978 esclude la validità non di qualsivoglia accordo vantaggioso per il locatore, ma solo di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili, va esclusa la nullità della clausola contrattuale che attribuisca al locatore il diritto di prelazione nell'ipotesi in cui il conduttore provveda a sublocare o cedere il contratto, unitamente all'azienda. Detta clausola infatti, pur attribuendo al locatore un diritto non previsto dalla legge dell'equo canone, non comprime in alcun modo il diritto del conduttore di sublocare o cedere il contratto». Infine, il diritto di prelazione in favore del locatore di cui si è detto – in assenza del consenso del conduttore – non è preventivamente cedibile dal locatore a terzi.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 13 maggio 2019)