
FIAIP[®] NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO²⁴ORE

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



Giugno 2019 – Chiuso in redazione il 13 giugno 2019 ed aggiornato il 26 giugno

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	21
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	22
APPROFONDIMENTI	
PROFESSIONE: ULTIMI AGGIORNAMENTI CONDOMINI, APERTURA AGLI AGENTI IMMOBILIARI <i>Il MISE smentisce (con cautela) se stesso, con la risposta del vice ministro Dario Galli all'interrogazione 4-01308.</i> Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 26 giugno 2019	34
PROFESSIONE COMPATIBILITÀ TRA AMMINISTRATORE E AGENTE IMMOBILIARE: IL MISE DICE NO <i>L'attività di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio è compatibile? Sulla questione, che ha riacceso il dibattito sviluppatosi nel mondo immobiliare, si è pronunciato il MiSE con una recente nota pubblicata in data 22 maggio 2019.</i> Giuseppe Bordolli, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 giugno 2019, n. 1070, pag. 1090-1094	36
CONDOMINIO LA DILIGENZA "PROFESSIONALE" DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO <i>Secondo una impostazione che risale all'originario testo del codice civile del 1942, e che poi è stata confermata dalla "riforma del condominio" (legge 220/2012) l'amministratore è un "mandatario" dei condomini. Con quali modalità, quindi, deve adempiere ai suoi doveri di incarico?</i> Luigi Salciarini, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 giugno 2019, n. 1069 pag. 996-997	41
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	43



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

■ **Case per investimento: Milano sorpassa Roma**

Milano e Roma sono le aree italiane più richieste da chi vuole investire in un immobile da mettere a reddito tanto che, secondo il focus realizzato da Facile.it e Mutui.it, nel 2018 il 26% delle domande di mutuo seconda casa presentate in tutto il Paese era destinato all'acquisto di una abitazione in una delle due province.

Se però - si legge nell'analisi realizzata su un campione di oltre 26mila richieste di mutuo per acquisto - nel 2017 era Roma ad attirare maggiormente l'attenzione degli investitori, il 2018 ha visto un cambio al vertice e lo scettro è passato a Milano.

Milano la più richiesta

Analizzando le sole domande di mutuo seconda casa raccolte tramite Facile.it e Mutui.it emerge che, nel 2018, il 14% di queste era destinato all'acquisto di un immobile ubicato a Milano e provincia; valore in aumento di quasi 1 punto percentuale rispetto al 2017. Nello stesso arco temporale, invece, Roma ha visto diminuire il peso percentuale delle richieste di mutuo seconda casa, passato dal 14,6% al 12,1%.

«Negli ultimi anni Milano è stata oggetto di un importante piano di riqualificazione e rigenerazione urbana che ha dato un fortissimo slancio al mercato immobiliare, anche per quanto riguarda l'acquisto di seconde case da mettere a reddito tanto che oggi i mutui seconde case rappresentano, a Milano, il 7% del totale richieste presentate alle banche meneghine», spiega Ivano Cresto, responsabile mutui di Facile.it «Determinante nel sorpasso della Capitale è stata la capacità da parte dell'area milanese di attirare sempre più investitori non residenti.». Se si continua a scorrere l'analisi delle domande di mutuo seconda casa a Milano e provincia, emerge che nel 2018 ben 1 richiesta su 3 è stata presentata da un investitore non residente (33%), valore in aumento di 4,5 punti percentuali rispetto al 2017.

Guardando invece alle richieste registrate su Roma, emerge che solo 1 aspirante proprietario su 10 proviene da oltre i confini provinciali, dato comunque anch'esso in aumento rispetto al 2017 sia pur in maniera meno marcata rispetto a ciò che è stato evidenziato a Milano.

Roma la più costosa

Differenze significative tra Milano e Roma emergono anche analizzando il profilo di chi ha presentato domanda di mutuo per l'acquisto di una seconda casa. La Capitale rimane prima in classifica per quanto riguarda l'importo medio richiesto; qui, nel 2018, gli investitori che hanno provato ad ottenere un mutuo puntavano ad ottenere, in media, 148.331 euro da destinare all'acquisto di un immobile di valore pari, sempre mediamente, a 235.514 euro (LTV 63%), con un piano di restituzione di 21 anni.

Importi più contenuti per Milano, dove la richiesta media è stata pari a 143.157 euro da restituire in 20 anni e destinata all'acquisto di un immobile dal valore pari a 219.063 euro (LTV 65%).

In entrambe le province i richiedenti hanno cercato di garantirsi per tutta la durata del mutuo un tasso fisso, approfittando degli indici esternamente bassi; scelta fatta da più di 8 richiedenti su 10 tanto a Roma quanto a Milano.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 12 giugno 2019)

■ **Case all'asta, il tempo medio di vendita scende a 4,2 anni**

Nel 2017 erano state iscritte 60.238 procedure di esecuzioni immobiliari e in un anno ne sono state realizzate 10.616 unità con uno smaltimento del 17,62% che le fa scendere a 49.622 euro. La produttività dei tribunali continua a crescere e il numero dei procedimenti definiti è maggiore del 26% di quelli dello scorso anno.

È quanto emerso nel tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, organizzato a Roma dall'Osservatorio T6.

Il report sui tempi dei Tribunali Italiani 2018 ha rilevato da un lato la diminuzione del numero esecuzioni immobiliari iscritte in Italia nel 2018, dall'altro e l'aumento della produttività dei tribunali. Continuano a diminuire i tempi: lo scorso anno la media nazionale era stata di 5 anni e, invece, nel 2018 siamo passati a 4,21 anni recuperando 289 giorni circa sull'anno precedente.

La produttività dei tribunali continua a crescere e il numero dei procedimenti definiti è maggiore del 26% di quelli iscritti (l'11% nel report precedente) con un saldo positivo di oltre 13mila pratiche. Ben 115 tribunali scendono sotto la media dello scorso anno. Napoli Nord sorpassa Trieste ed è al vertice della classifica, con Bolzano sul terzo gradino del podio.

Continua a preoccupare, comunque, la grande quantità di procedimenti pendenti: circa 240mila di cui il 14% di anzianità superiore ai 10 anni, con alcune regioni, soprattutto del sud, che hanno accumulato un arretrato difficilmente smaltibile in tempi brevi.

Ha concluso il convegno i. «Si deve avviare una profonda riflessione per valutare se lo strumento dell'esecuzione immobiliare possa rappresentare la soluzione al fenomeno dei Npl – ha affermato il presidente dell'Osservatorio T6, Stefano Scopigli –. La durata delle esecuzioni migliora, ma appare scadente la capacità di ripagare i crediti vantati, penalizzando eccessivamente i creditori».

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

■ **Vendite di case, trend ancora in crescita (+8,8%)**

L'avvio del 2019 è dunque ancora positivo nei numeri dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, che fotografa l'andamento delle vendite ogni tre mesi in Italia. Da gennaio a marzo 2019 le compravendite residenziali sono cresciute dell'8,8%, mentre nel trimestre precedente, quello che ha chiuso il 2018, il tasso di aumento era stato pari al 9,3%. Tre mesi prima ancora, terzo quarter 2018, sono state vendute 130.609 case (+6,7% rispetto allo stesso trimestre del 2017).

Nei primi tre mesi 2019 sono passate di mano 138.525 case, contro le 127.277 unità cedute nello stesso periodo del 2018.

Il panorama generale mostra anche un allineamento tra comuni capoluogo e comuni non capoluogo, che spesso in passato hanno viaggiato a velocità differenti, con i primi nel ruolo di locomotiva.

Se si guarda alle otto maggiori città italiane le dinamiche invece sono differenziate: a Bologna e Genova gli acquisti di case sono saliti del 15,2% e del 12,9% (i tassi più elevati), a seguire i due mercati più importanti, Roma e Milano, dove le compravendite sono aumentate oltre l'11% (con rispettivamente 7.921 e 6.119 unità vendute, pari a 729.818 mq e 495.362 mq totali). Ma altre città hanno avuto anche segni negativi, come Firenze (-5,2%) e Napoli (-1,3%). Napoli peraltro è una città con una forte domanda residenziale, dove il nuovo viene assorbito dal mercato.

La crescita continua ormai dal 2014, senza boom ma in lenta e costante ripresa, in particolare nelle zone del Nord Est e del centro con tassi a doppia cifra, rispettivamente +11,8% e +10,7%.

Quasi allineato il Nord Ovest (+9,6%), dove si concentra quasi il 35% del mercato nazionale, mentre tassi assai inferiori si sono avuti nel Sud (+4,8%) e nelle Isole (+3,3%).

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 6 giugno 2019)

■ **Immobiliare: nel 2018 il valore medio dei fabbricati compravenduti ha perso il 5%**

Nel 2018 aumentano le compravendite, aumentano i mutui erogati, aumenta il valore complessivo dei fabbricati compravenduti, ma diminuisce, rispetto, all'anno prima il valore medio. L'ultimo rapporto sulle dinamiche immobiliari che arriva dal notariato rappresenta una fotografia del 2018 con molti dettagli. Uno di questi dettagli, cui però il rapporto non dà molta evidenza è il significativo calo del valore medio dei fabbricati scambiati. Un calo che riguarda appunto solo i fabbricati, mentre invece il valore medio che include anche i terreni (agricoli e edificabili) vede un netto incremento tra il 2017 e il 2018.

Calo del valore medio dei fabbricati di oltre il 5%

Guardando alla dinamica del valore tra la prima e la seconda parte del 2018, anche se complessivamente in calo rispetto al valore medio del 2017. Di quanto. È presto detto. Nel 2017, secondo quanto riportato nell'edizione del rapporto pubblicata dal notariato il 18 giugno 2018, sono avvenute 525.772 compravendite di fabbricati per un valore complessivo scambiato di oltre 66,5 miliardi, per un valore medio di 126.512 euro. Analogamente, nel corso del 2018, secondo il rapporto del notariato pubblicato ieri, nel 2018 si sono registrate 660.517 compravendite di fabbricati per un valore complessivo di oltre 79,3 miliardi di euro, pari a un valore medio di 120.094 euro. Quest'ultimo valore è appunto nettamente inferiore a quello dell'anno prima, pari a una differenza negativa di oltre il 5%. Anche Confedilizia, attraverso un tweet del suo presidente Giorgio Spaziani Testa, ha sottolineato il dato, anche se lo ha indicato in un più modesto -4,7%. La differenza si deve al fatto che, nel comunicato di ieri, il notariato ha indicato un valore medio dei fabbricati pari a 126mila euro, più basso del valore che risulta invece dal citato rapporto 2017 (126.512 euro).

Compravendite in crescita del 3,7% nel 2018

Come si diceva, sono invece aumentate - del 3,75% - le compravendite di immobili di qualsiasi genere (920.513 le compravendite totali del 2018) e del 4,24% rispetto al primo semestre 2018 le compravendite di fabbricati (696.808 le compravendite di fabbricati totali del 2018).

Compravendite, Lombardia regione più dinamica

Anche per il II semestre 2018 le maggiori compravendite di beni immobili si registrano al Nord. La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, con 91.570 immobili scambiati nel II semestre pari 19,54% dell'intero territorio nazionale, con un aumento del +2,11% rispetto al I semestre. La Regione che nel II semestre ha fatto registrare il maggiore aumento (+12,74%) rispetto al I semestre è il Trentino Alto Adige, ma si segnala in particolare un aumento a doppia cifra anche per Marche e Molise. Liguria, Campania e Puglia fanno invece registrare un dato negativo tra I e II semestre 2018 tra l'1 e il 2%. Continua il trend positivo dell'Abruzzo con un +7,13% rispetto al I semestre (unica Regione dove le compravendite nel 2017 ebbero un calo -4,56% rispetto al 2016), e che ha fatto registrare un +10,21, tra il I semestre 2017 e il I semestre 2018, «segno che probabilmente gli effetti negativi del sisma sull'economia si sono finalmente attenuati», sottolineano i notai.

Chi acquista e chi vende

L'acquisto dell'immobile è ripartito in misura uguale tra uomini e donne, gli acquirenti sono maggiormente nella fascia 18-35 anni (27,22%), mentre a vendere sono per lo più le persone nella fascia 56-65 anni (24,25%). Si conferma il picco delle compravendite nei mesi di luglio e dicembre. Oltre la metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con le agevolazioni prima casa, nel II semestre 2018 su 292.583 fabbricati abitativi per 179.012 è stata chiesta

l'agevolazione prima casa, confermando il trend degli anni precedenti. La prima casa viene maggiormente richiesta nella fascia di età 18-35, mentre vi è sostanzialmente parità nell'acquisto tra uomini e donne. Nel settore immobiliare le compravendite effettuate da imprese continuano a pesare intorno al 10% sul totale ma si evidenzia nel secondo semestre 2018 una crescita rispettivamente del 18,64% e del 16,33% delle compravendite di prima e seconda casa da imprese.

Mercato dei mutui

Nel 2018 il capitale complessivo erogato dagli Istituti di Credito per finanziamenti ipotecari ha superato i 65 miliardi di euro. In leggero aumento nell'analisi dei due semestri i finanziamenti sui fabbricati (+2,5%). Prevalgono i finanziamenti di importo fino a 100.000 euro (35% sul totale) ma è significativo l'aumento nel secondo semestre dei mutui di importo compreso tra i 150.000 ed i 300.000 euro (circa +7% in media). In relazione al genere ed all'età, le operazioni di finanziamenti continuano a concentrarsi sulla popolazione di età compresa tra i 18 ed i 45 anni, con una prevalenza del genere maschile rispetto a quello femminile. Il dato più interessante semmai emerge dalle fasce di età più anziane, tra le quali si nota una prevalenza di genere maschile perfino più accentuata rispetto alle fasce d'età più giovani.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 6 giugno 2019)

■ **Notariato: accelerano gli acquisti di case dal costruttore**

Anche i dati statistici diffusi semestralmente dal Notariato confermano il buon momento che sta attraversando il mercato immobiliare, almeno sul fronte del numero di scambi. Rispetto all'universo monitorato dall'Agenzia delle Entrate – che la settimana scorsa per il 2018 ha ufficializzato una crescita del 6,5% nel solo residenziale, sfiorando le 580mila compravendite – i dati dei notai si riferiscono a un universo più ampio (che include ad esempio terreni, usufrutto e altri diritti) e che arriva a contare 920.513 compravendite (+3,75% nel solo secondo trimestre).

Per quel che riguarda i soli fabbricati (+4,24%), il dato "si ferma" a 696.808 compravendite; in questo caso il dato risulta più ampio rispetto a quello delle Entrate anche perché i dati dei notai contano gli atti indipendentemente dalla quota di proprietà scambiata, mentre le Entrate "normalizzano" il dato al numero di intere unità immobiliari.

Un'accelerazione degna di nota è quella degli acquisti delle case in costruzione: seppur le compravendite effettuate da imprese «continuano a pesare intorno al 10% sul totale», si evidenzia «nel secondo semestre 2018 una crescita rispettivamente del 18,64% e del 16,33% delle compravendite di prima e seconda casa da imprese».

Confermata anche una sostanziale stagnazione, con tendenza ancora al ribasso, sul fronte prezzi, dato che «il valore medio delle cessioni di fabbricati è passato dai 126mila euro del 2017, ai 118.330 euro del primo semestre 2018 e ai 121.820 euro nel secondo. Si conferma il picco delle compravendite nei mesi di luglio e dicembre».

«Oltre la metà degli immobili abitativi – si legge in una nota – viene acquistata con le agevolazioni prima casa, nel II semestre 2018 su 292.583 fabbricati abitativi per 179.012 è stata chiesta l'agevolazione, confermando il trend degli anni precedenti».

Sul fronte mutui nel 2018 il capitale erogato, secondo gli atti monitorati dal Notariato, «ha superato i 65 miliardi di euro». Prevalgono «i finanziamenti di importo fino a 100mila euro (35% sul totale) ma è significativo l'aumento nel secondo semestre dei mutui di importo compreso tra i 150mila ed i 300mila euro (circa +7% in media)».

Con riferimento ai terreni, «continuano ad avere un maggiore mercato i terreni agricoli, che hanno costituito il 12,6% delle vendite nella seconda parte del 2018 contro il 3,1% dei terreni edificabili, anche se questi ultimi hanno fatto registrare un aumento del +4,9% ma una riduzione del prezzo da 54.655 euro a 50.237 euro tra il primo e secondo semestre».

La rilevazione sull'attività notarile è stata condotta in modalità informatica da Notartel Spa., società informatica del Notariato che ha elaborato i dati del 99% dei notai in esercizio. **(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 6 giugno 2019)**

■ **Casa, il mercato vale 94,3 miliardi**

Un mercato residenziale che vale 94,3 miliardi di euro nel 2018 (dati ancora previsionali). È la fotografia scattata da Nomisma nel 12esimo Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2019, che prevede però più cautela da parte delle famiglie italiane per i prossimi mesi. «Non aiutano gli scenari politici ed economici internazionali e le incertezze legate al futuro», recita una nota. Per i prossimi mesi Nomisma quantifica in quasi 2,5 milioni le famiglie intenzionate ad attivarsi da qui a un anno per l'acquisto di casa, un mercato potenziale quantificabile in 404,2 miliardi di euro.

Che non sempre si trasformerà in acquisto e nemmeno in tempi brevi.

Anche nelle intenzioni sono l'acquisto di "prima casa" o di "sostituzione prima casa" a fare la parte del leone (74,8% delle intenzioni pari a 1,8 milioni di famiglie), ma si conferma anche la componente acquisto per investimento, da mettere a reddito o da utilizzare, che riguarda il 13,9% delle intenzioni di acquisto (in lieve calo rispetto al 15,4% del 2018). Il successo degli affitti brevi, un mercato che dopo un boom evidente sta entrando in una fase più riflessiva perlomeno in tema di rendimento netto e di concorrenza, ha spinto finora gli acquisti per investimento.

Secondo il rapporto presentato da Nomisma la finanza rappresenta per il settore immobiliare un elemento imprescindibile. «Nel 2019, il 47,6% delle famiglie che intendono acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi prevede di ricorrere di sicuro al canale bancario (1,1 milioni di famiglie), confermando quanto tale componente sia strategica a sostegno della domanda abitativa» emerge dal Rapporto.

Sul fronte mutui, negli ultimi mesi sono aumentate le famiglie che ne hanno stipulato uno. Dall'indagine emerge che negli ultimi 12 mesi sono state circa 157mila le famiglie che hanno fatto una richiesta di mutuo ipotecario senza ottenerlo a causa di una condizione economica non soddisfacente. Un dato più contenuto rispetto a quello del 2018 (0,6% contro 1,4%) a conferma - per Nomisma - del «lento ma progressivo processo di allentamento delle restrizioni messo in atto dal sistema bancario verificatasi lo scorso anno e, in parte, attenuatasi nei primi mesi del 2019».

Gli italiani per la casa spendono anche in ristrutturazioni, ma cifre contenute sotto i 30mila euro. Il mercato delle ristrutturazioni edilizie ha coinvolto nell'ultimo anno 3,9 milioni di famiglie.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 6 giugno 2019)

■ **Ad Amsterdam servono 22 anni di stipendio per comprare casa, a Milano e Roma 12**

Nelle grandi città europee ci vogliono in media 15 anni di stipendio per comprare una casa contro i 12 circa di Milano e Roma. Una differenza in buona parte determinata dal forte aumento dei prezzi registrato in Europa dal 2012 in poi –in modo più che proporzionale rispetto al reddito della popolazione – contro il calo a cui si invece si è assistito in Italia.

Secondo una elaborazione di Moody's, nel 2007 servivano tre anni in meno, cioè 12 anni di reddito disponibile, per comprare un appartamento di taglia media in Europa.

Ora Amsterdam arriva a 22 anni, Londra a 18,7 e Parigi a 18,3. Roma e Milano, le due grandi città italiane prese in considerazione dal rapporto, risultano meno onerose: nella capitale gli anni di stipendio necessari per comprare casa attualmente sono 12,1, nel capoluogo lombardo

ne servono 11,8. La grande città meno esigente in materia è, però, Lisbona con 11,5 anni. Un po' sopra i 14 anni si situano Dublino, Berlino e Francoforte.

Ad incidere su questi valori sono, ovviamente, sia gli stipendi, sia i prezzi degli alloggi. Ad Amsterdam, ad esempio, il reddito disponibile risulta medio di 17.500 euro l'anno, uno dei più bassi del panel, contro le 24.600 sterline di Londra (28mila euro circa) e i 36.300 euro di Parigi. Milano è a 21.400 euro circa e Roma a 17.800, mentre Francoforte è a 23.500 e Lisbona si ferma a 16.700 euro. L'altra variabile è il prezzo a metro quadro, che va dai 9.500 euro medi di Parigi ai 2.750 di Lisbona, passando per le quasi 6.600 sterline di Londra, i 4.850 euro di Francoforte, i 3.600 di Milano e i 3.065 di Roma.

Se si vogliono quindi comprare 70 metri quadri a Londra bisogna disporre in media di oltre 520mila euro e per prendere la stessa casa a Parigi ci vogliono la bellezza di 665mila euro, ad Amsterdam ne servono 383mila circa, fino a Lisbona, dove ne bastano meno di 193mila. In Italia a Roma sono necessari in media 214.500 euro, qualcosa in più a Milano (253 mila).

A complicare le cose - rileva il rapporto - sono i costi differenti dei mutui (dall'1% al 3% con loan to value dal 60 al 100% del costo della casa) è l'aumento degli affitti, anche per la forte domanda da parte di chi non ha i soldi a sufficienza per comperare. Questo finisce per comprimere ulteriormente la possibilità di risparmiare per l'acquisto di un'abitazione ed è una situazione che riguarda soprattutto i giovani, a causa di redditi relativamente bassi e della precarietà dell'occupazione.

Moody's prevede che il processo di urbanizzazione continuerà nel prossimo decennio e riceverà una spinta anche dalla migrazione. Anche gli investimenti esteri, in particolare dall'Asia, come già si vede a Londra e Madrid in particolare, contribuiranno a sostenere i prezzi. Né va dimenticato un altro fattore che aiuta il mercato degli alloggi, cioè Airbnb, che per effetto della crescente domanda da parte dei turisti sta dilagando nelle grandi città. Al top, in questo, ci sono Lisbona, Parigi, Amsterdam, seguite da Milano, Dublino e Roma.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 31 maggio 2019)

■ **Immobiliare non residenziale: tirano i negozi, battuta d'arresto per gli uffici (con la minaccia degli Npl)**

Rapporto 2018 Entrate. Si risveglia il leasing immobiliare +10%. Rischio shock prezzi per effetto degli Npl. Case: scambi in crescita nel primo trim. 2019.

Nel 2018 il mercato immobiliare non residenziale ha marciato a più velocità, mostrando una accelerazione per il comparto dei negozi, una battuta d'arresto per il settore uffici e una sostanziale stabilità per gli immobili produttivi. Un altro trend emerso nel corso dell'anno è stato il risveglio del leasing immobiliare, con un incremento del 9% del numero dei contratti e del 10% in valore. Queste, in estrema sintesi le tendenze che si leggono nel Rapporto sul mercato immobiliare non residenziale nel 2018, realizzato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Assilea (Associazione italiana leasing) e presentato ieri a Roma in una tavola rotonda dalla quale sono emersi anche segnali positivi per l'anno in corso, riferiti al settore residenziale. Più difficili le previsioni per il comparto non residenziale, sul quale l'Agenzia delle Entrate ha lanciato un warning dovuto all'arrivo "massivo" sul mercato degli immobili sottostanti ai Npl. Il rischio, ha detto Maurizio Festa, responsabile dell'ufficio statistico e studi sul mercato immobiliare, è un effetto "shock" sui prezzi.

Il report. Nel 2018 le compravendite dei negozi sono cresciute del 4,6%, i capannoni dello 0,6% mentre gli uffici sono diminuiti del 3,7%. Il valore cumulato degli scambi per i tre comparti viene stimato in 15,6 miliardi di euro, in flessione dello 0,4% rispetto al 2017.

Mercato uffici. Dopo due anni di espansione, le compravendite degli uffici subiscono una battuta di arresto, facendo registrate 9.988 transazioni (-3,7%). Il valore medio è stato pari a 1.366 €/mq, in calo dell'1,1% sul 2017. Solo in Liguria e nel Lazio il valore medio è cresciuto,

segnando rispettivamente 2.025 €/mq e 1.963 €/mq. In alcune grandi città le compravendite sono cresciute in modo marcato: a Venezia (+25,9%), a Verona (20,9%), a Catania (13,2%) e a Milano (12,7%). Il valore scambiato supera di poco i 3 miliardi di euro.

Mercato negozi. Il report conferma il trend espansivo per le compravendite di negozi registrato negli ultimi anni «anche se con tassi rallentati». Nel 2018 ci sono stati quasi 30mila scambi (+4,6%), per un valore medio nazionale di 1.540 €/mq, in calo dell'1,7% sull'anno prima. Tra le grandi città, i maggiori incrementi delle compravendite si sono registrate a Bologna (+31,2%), Catania (+14,0%) e Palermo (+11,0%). Scambi in calo, invece, a Torino (-1,7%), Roma (-3,6%) e Genova (-11,9%). Il valore scambiato è pari a 6 miliardi di euro circa.

Mercato capannoni. Con 12.120 transazioni registrate nel 2018, il segmento dell'immobiliare produttivo si è mantenuto stabile rispetto al 2017 (+0,6%) con un andamento omogeneo a livello geografico. L'unica area in cui si è registrato un brusco decremento è quella delle Isole, con -38%. «Un dato importante ma limitato - commenta in rapporto - per effetto delle ridotte dimensioni del relativo mercato (meno del 4% del totale)». Il valore scambiato è di circa 6,5 miliardi di euro.

Leasing in crescita. La crescita registrata nel 2018 per il leasing immobiliare rappresenta «il valore più alto degli ultimi sei anni, con oltre 4,1 miliardi di stipulato». Il grosso del mercato è concentrato in Lombardia (27%), Emilia Romagna (16%) e Veneto (14%), «ma si registra una progressione a doppia cifra in Friuli Venezia Giulia, Lazio, Marche, Puglia e Sicilia». La spinta più forte viene dal comparto del leasing sugli immobili costruiti che nel 2018 ha segnato un +9,3% in numero di contratti e +13% in valore. Il maggiore incremento è stato sui contratti di maggiore valore (oltre 2,5 milioni di euro), con +20,3%. Il leasing immobiliare per gli immobili da costruire è invece cresciuto del 7,2% in numero di contratti e 5,6% in valore. In questo caso, il settore più dinamico è quello dei contratti di valore tra 500mila euro e 2,5 milioni di euro, cresciuto del 18%. Guardando al portafoglio, il settore la maggiore crescita nel 2018 è quello degli alberghi (+25%), seguito dai negozi (+22%), uffici (+12%) e capannoni (8%).

Dondi (Nomisma), settore residenziale a un punto di svolta

«Il settore immobiliare residenziale sembra essere arrivato a un punto di svolta, anche se i prezzi ancora non mostrano segni di risalita. Il quadro è invece meno roseo per il settore non residenziale», ha osservato l'Ad di Nomisma aggiungendo che «scontiamo probabilmente la resistenza ad adeguare i prezzi nel periodo dei primi anni della crisi, tra il 2008 e il 2011, ma ci sono segnali che fanno pensare a un miglioramento, anche guardando a segnali come i tempi di assorbimento e gli sconti praticati».

Festa (Entrate): rischio shock prezzi per arrivo massimo di Npl

«L'immissione massiva di immobili potrebbe produrre uno shock per il mercato, con effetto in particolare sui prezzi», ha messo in guardia Maurizio Festa, responsabile dell'ufficio statistico e studi del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferendosi all'arrivo sul mercato degli immobili sottostanti ai Non performing loans (Npl) che sono stati strutturati nella seconda parte del 2018 e sono destinati a essere proposti sul mercato nei prossimi mesi. «Abbiamo già visto un effetto simile sui prezzi nel settore residenziale - ha aggiunto Festa - con le grandi dismissioni degli immobili pubblici del passato; e in alcune grandi città, come Napoli e Bologna, dove ci sono state grandi dismissioni, abbiamo visto che c'è stato uno shock sui prezzi». Parlando dell'andamento delle compravendite del mercato residenziale, Festa ha anticipato che «i dati provvisori dicono che ancora c'è una spinta al rialzo nel primo trimestre 2019, che pertanto sarà in crescita rispetto allo stesso periodo del 2018». I dati del mercato non residenziale, ha invece osservato il tecnico delle Entrate, non consentono stime sul primo trimestre 2019.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 31 maggio 2019)

■ Immobiliare residenziale, frenata (a sorpresa) per il mercato dei mutui: nuove richieste a -9%

Tassi bassi e prezzi stabili non bastano più: l'incertezza politico-economica e il timore di imposta patrimoniale sugli immobili rallentano le domande in Italia.

I primi mesi dell'anno sono i più significativi per il mercato dei mutui. E se il buongiorno si vede dal mattino il 2019 si candida ad essere un anno di contrazione. Le nuove domande di mutuo sono infatti rallentate di quasi il 9% nel periodo gennaio-aprile (fonte bussola mutui Crif-MutuiSupermarket.it). Inoltre gli addetti ai lavori evidenziano un calo del 5-6% nel primo trimestre anche delle erogazioni. Questi dati hanno colto di sorpresa gli operatori di settore che si aspettavano un anno di crescita. Anche perché dal punto di vista strettamente finanziario non ci sono giustificazioni per questa inaspettata perdita d'appeal del prodotto mutuo. Le condizioni di mercato rimangono pressoché irripetibili. I tassi (sia nella soluzione a rata fissa, oggi la preferita dagli italiani con circa l'80% della quota di mercato, tanto per quella variabile) restano straordinariamente bassi. I migliori fissi oggi si collocano a un costo complessivo (Taeg, Tasso annuo effettivo globale che comprende oltre agli interessi anche eventuali spese iniziali e accessorie) inferiore al 2%. È vero che negli ultimi mesi le banche più aggressive hanno aumentato un po' gli spread (portandoli dal paradossale 0 intorno allo 0,5%, si veda grafico) ma questo aumento è stato compensato dalla contemporanea perdita di 30-40 punti base degli indici Irs, sulla base dei quali si calcola il tasso finale il giorno della stipula dal notaio.

A conti fatti il Taeg medio dei mutui a tasso fisso non è quindi mutato e rimane appunto sui livelli più bassi di sempre. Mentre i migliori prestiti ipotecari a tasso variabile continuano a viaggiare abbondantemente sotto l'1% (si parte da uno spread dello 0,9% a cui va poi sottratto l'indice Euribor che si aggira intorno a -0,3%). Anche il versante dei prezzi degli immobili non fa registrare scossoni tali da demotivare gli aspiranti mutuatari. Nel primo trimestre del 2019 il prezzo medio al mq degli immobili usati (i più venduti) è diminuito dello 0,6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno mentre quello degli immobili di nuova costruzione è cresciuto del 3,1%. Valori che sintetizzano un mercato dei prezzi relativamente stabile, non certo in preda a un'euforia dalla quale prendere le distanze.

Tassi bassi e prezzi stabili. L'ultimo anello che potrebbe rendere debole la catena del mutuo riguarda la propensione delle banche ad erogare. Ma anche in questo caso non si rivela nulla di anomalo. Tanto che, quanto risulta al Sole 24 Ore dal 1 giugno le principali banche torneranno a rivedere al ribasso i tassi di offerta, con tagli fino a 30 punti base sul fisso. Questi dati confermano che le banche sono ben predisposte a finanziare l'acquisto della casa, come peraltro provato dalle varie campagne pubblicitarie in corso. Insomma, ci sono tutte le condizioni di mercato per cui il 2019 debba chiudersi con il "segno +" per il mercato dei mutui. Ma i numeri indicano l'opposto. Come mai?

«Non sono diminuite, come prevedibile, solo le surroghe - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Ma sorprende registrare anche una contrazione delle erogazioni di mutuo con finalità acquisto casa. E i motivi sono principalmente due. Da un lato il venir meno di una buona parte del supporto del fondo Consap, rifinanziato in extremis ma solo per 100 milioni rispetto agli iniziali 650. Si tenga conto che questo fondo che nel 2018 ha garantito circa il 17% del totale dei volumi erogati, in particolare mutui con percentuale di finanziamento oltre l'80% che rappresentano una importante fetta del mercato. Dall'altro lato - prosegue Rossini - sta pesando il progressivo clima di incertezza politico-economica, da legarsi a previsioni di crescita asfittica per l'Italia. È importante ricordare che per la gran parte dei privati e famiglie potenziali mutuatari la decisione di acquisto casa parte in primo luogo da una sostanziale sicurezza personale circa le proprie prospettive reddituali ed economiche sul medio e lungo periodo e solo in un secondo momento prende in considerazione il costo dei mutui e i prezzi delle case. C'è poi anche chi - conclude - inizia a temere che nel peggior scenario politico immaginabile, ovvero l'arrivo in futuro di un governo tecnico, possa essere introdotta una patrimoniale sugli immobili». Altro elemento di incertezza che non giova al mercato. L'aumento dello spread BTP-Bund (+160 punti base in un anno) non ha fatto aumentare le

rate dei mutui ma probabilmente ha reso più guardinga una fetta di italiani dinanzi al progetto casa.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 31 maggio 2019)

■ **L'acquisto della casa diventa possibile per il 78% delle famiglie**

Mutui con tassi d'interesse ai minimi, prezzi in discesa da anni, aumento (seppur lieve) del reddito disponibile. Sono i tre principali fattori che permettono alle famiglie di accedere più facilmente all'acquisto della casa e che di conseguenza continuano a sostenere il mercato residenziale. Almeno per quel che riguarda le compravendite, che sono in ripresa dal 2014 e che nel 2018 – come confermato dal Rapporto annuale dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – hanno fatto segnare un +6,5%, raggiungendo quota 578.647 scambi.

L'indice di accessibilità

Secondo l'affordability index elaborato dall'Abi, la quota di famiglie che possono acquistare un immobile nel 2018 è salita al 78%. Dato che non stupisce se paragonato alla larga diffusione della casa di proprietà, ma che diventa significativo se paragonato alla quota del 2012, quando solo il 47% dei nuclei poteva permettersi l'acquisto, a causa di prezzi più alti e stretta del credito. Si tratta di un dato generale che non cancella le difficoltà d'acquisto delle famiglie più giovani, solitamente con reddito inferiore alla media e spesso composte da lavoratori precari. Non mancano poi le differenze territoriali: a fronte di un indice di accessibilità medio del 14,6%, in Molise si arriva al 20%, mentre all'ultimo posto, sotto il 10%, c'è la Liguria (dove i prezzi sono più alti soprattutto a causa delle seconde case). Valori simili per il Lazio, al penultimo posto. Anche la Lombardia si colloca sotto la media, seppur di poco: il maggior reddito disponibile non compensa i prezzi più alti.

Fondamentale il contributo dei mutui, che hanno riguardato circa la metà degli acquisti, in crescita di quasi il 9% sul 2017. Stessa variazione per l'erogato, che raggiunge quota 35,7 miliardi, pari a una media di 126mila euro ad abitazione.

Prezzi ancora in calo

Se il mercato è in salute dal punto di vista delle compravendite, lo stesso non si può dire sul fronte dei prezzi che, dopo i forti cali registrati dal 2011 al 2016, vivono una fase di stagnazione (con tendenza ancora negativa) anche negli ultimi anni.

Tuttavia questo trend si può almeno in parte giustificare con il fatto che il recupero degli acquisti (avvenuto anche grazie alle quotazioni ai minimi) non ha ancora recuperato il crollo accusato con variazioni negative ben maggiori di quelle che nello stesso periodo hanno registrato i prezzi (come risulta evidente dal confronto dei due indici sintetizzati nel grafico a lato).

A questo scenario va poi aggiunto il perdurare della crisi – con una crescita ai minimi e inflazione vicina allo zero – e il sostanzioso aumento della tassazione dal 2011 (leggi Imu), anno dal quale il calo dei prezzi è stato più evidente, con una conseguente erosione del patrimonio delle famiglie già proprietarie.

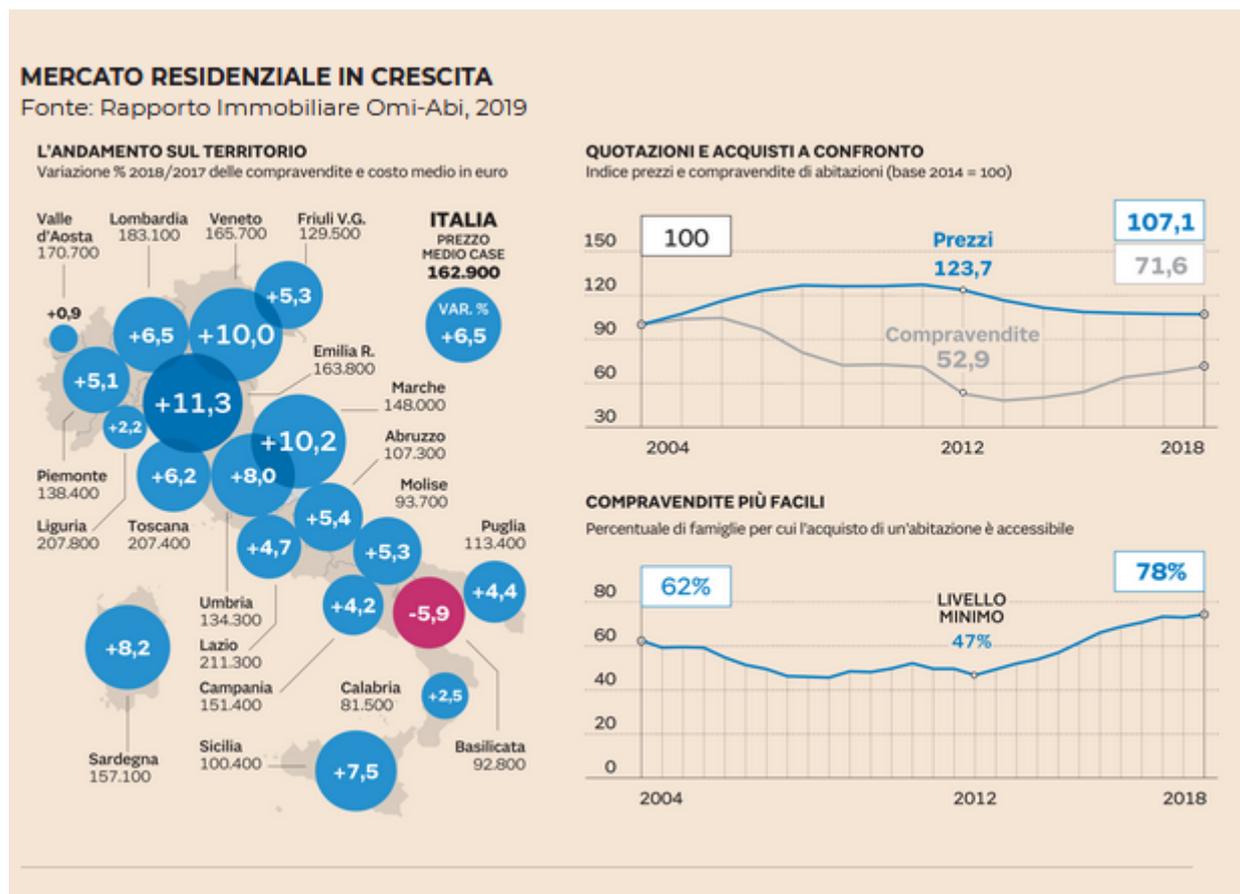
Acquisti e fatturato

La regione che ha visto l'incremento più elevato di compravendite è l'Emilia Romagna (+11,3% a fronte di un peso del 9% sul totale degli scambi); seguono Marche (+10,2%) e Veneto (+10%). Oltre un quinto degli acquisti avviene in Lombardia (+6,5% annuo). Unica regione con il segno meno è la Basilicata (-5,9%). La città che cresce di più è Bologna (+10,5%), in coda c'è Roma (+3%), ma se si guarda ai dati relativi, cioè rapportati agli stock disponibili, la piazza più dinamica è Milano, seguita da Torino e Firenze.

Da segnalare anche l'andamento anticiclico delle compravendite di nuda proprietà, in calo soprattutto al Sud (-6,6% contro il -0,4% medio).

Il Rapporto fornisce poi quella che viene definita «una stima di larga massima» del valore delle compravendite, basata sulla banca dati delle quotazioni Omi, pari a oltre 94 miliardi (+5,2% annuo, che sale al +9,4% a Nord Est), 53 dei quali riferiti al Nord (oltre il 56%). Scende invece di 2.100 euro il “fatturato medio”, ovvero il prezzo della singola unità compravenduta, pari a 162.900 euro: dai quasi 200mila euro delle regioni centrali (che registrano però il calo unitario maggiore, -5.100 euro) ai 115.600 euro delle isole.

La superficie media delle case acquistate è circa 106 mq, anche se il taglio maggiormente diffuso si conferma compreso tra i 50 e gli 85 mq (quasi 180mila scambi) e la crescita maggiore si è avuta per le superfici sotto i 50 mq (+7,4%) e per quelle sopra ai 145mq (+7,3%).



(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 27 maggio 2019)

■ Mutui, crese la quota di prestiti per l’acquisto della prima casa

Continua il periodo di tassi a buon mercato per i mutui, che continuano a sostenere la domanda immobiliare degli italiani, restii a separarsi dal mattone come forma di bene rifugio e investimento, soprattutto in periodi in cui sono frequenti i venti di instabilità finanziaria, come nel caso dell’attuale, ennesima, fiammata dello spread tra Btp e Bund.

Surroghe ai minimi, sale la prima casa

Anche se la domanda di finanziamenti è complessivamente in calo (dell’8% nel primo trimestre secondo le istruttorie monitorate da Crif) questo trend sembra dovuto soprattutto alle surroghe, diminuite secondo i dati di MutuiOnline.it ai minimi dal 2013 (a quota 34,3% del totale delle richieste rispetto al 46,8% dello scorso anno).

Spicca invece «l’accelerazione delle richieste di mutuo – sottolineano da MutuiOnline.it – per l’acquisto della prima casa, passate al 54,8% del totale dal 43,2% dell’anno precedente, tornate così sui massimi degli ultimi sei anni».

Vince il tasso fisso, mutui con durata più lunga

Il tasso fisso continua a dominare lo scenario, con l'82,9% di richieste registrato in aprile (80,7% nel periodo gennaio-marzo): si tratta del nuovo top dal primo trimestre 2015. La quota del variabile nel frattempo è scesa al 15,3% dal 17,1%. Stesso movimento per le erogazioni a tasso fisso, aumentate all'89,4% dall'86,3%, e per quelle a tasso variabile (al 9,6% dall'11,9%).

«L'orizzonte più accomodante delle politiche monetarie – è il commento di MutuiOnline.it – ha favorito le richieste di mutui con durate lunghe, con la durata ventennale che si conferma la più utilizzata sia per le richieste che per le erogazioni».

Aumenta l'importo medio

Ancora in salita – per il quarto anno consecutivo - l'importo medio erogato, a 127.483 euro nel 2019 dai 124.780 dell'anno scorso, in progressivo recupero verso i massimi del 2010-2011. Da notare anche la graduale riduzione della differenza tra importo medio richiesto ed erogato, che si distaccano ormai di poche migliaia di euro e denotano una maggiore finanziabilità delle esigenze della clientela da parte delle banche.

Tassi, si riduce la differenza fisso-variabile

Per quanto riguarda i tassi, che ormai da diverso tempo viaggiano sui minimi storici, l'Osservatorio mette in evidenza la riduzione dello spread tra il tasso fisso e quello variabile. Prendendo in considerazione le rilevazioni annuali della media per i mutui a 20 e 30 anni, risulta che quest'anno il tasso fisso – in costante ribasso dal top del 6,02% registrato nel 2012 – viene indicato all'1,85%, in calo dall'1,92% del 2018. Il variabile, per contro, è salito allo 0,88% dallo 0,83% dell'anno scorso. E il divario si è ulteriormente ridotto in aprile, con i tassi medi rispettivamente all'1,80% e allo 0,90%.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 15 maggio 2019)

Immobili: vendite e locazioni

■ **Casa inabitabile, compravendita nulla**

L'appartamento che presenta vizi così gravi da rendere impossibile l'utilizzo del bene implica che il relativo atto di compravendita possa essere invalidato.

L'inquadramento giuridico di riferimento è la vendita dell'aliud pro alio (cioè di una cosa per l'altra), istituto di nascita e riconoscimento giurisprudenziale.

Si verifica questa fattispecie, pur non contemplata in modo esplicito da alcuna disposizione normativa, quando il bene consegnato è assolutamente difforme da quello che ha costituito oggetto del contratto. Nel caso di specie si deve riscontrare che appartiene ad un genere completamente diverso, ovvero che è assolutamente privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente. Può anche presentare difetti tali da renderlo inservibile; semprechè l'utilizzo sia determinato espressamente nella negoziazione (Cass. 24 aprile 2018 n. 10045).

In tutti questi casi si può parlare di vendita di aliud pro alio.

Simile ricorrenza rende lecita la domanda dell'acquirente di risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, ex art. 1453 c.c.

Si tratta dell'ordinaria azione di risoluzione contrattuale per grave inadempimento.

Come sopra accennato, si ha aliud pro alio quando il bene immobile compravenduto sia completamente diverso da quanto pattuito, in quanto appartenendo ad un genere diverso,

rivelandosi funzionalmente del tutto idoneo a svolgere la destinazione economico-sociale della cosa promessa fornendo l'utilità richiesta (Cass. 24 aprile 2018 n. 10045).

Il Tribunale di Torino con la decisione del 24 maggio 2002 ha affermato che l'*aliud pro alio* non può dirsi integrato dalla mera mancanza dei certificati di abitabilità e/o agibilità dell'immobile, ma solamente dall'intrinseca idoneità dello stesso a soddisfare i requisiti richiesti al fine di ottenere tale certificazione.

Diverso è l'orientamento del Supremo Collegio che è solito rilevare che ricorre la fattispecie nel caso di mancanza del certificato di agibilità in quanto ritenuto in grado di condizionare il bene ad assolvere alla sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità (Cass. 23 gennaio 2009 n. 1701; Cass. 11 ottobre 2013 n. 23157; Cass. 14 gennaio 2014 n. 629).

A contrariis, "in caso di compravendita di un'area fabbricabile in funzione di un determinato progetto edilizio, rivelatosi inattuabile per la minore potenzialità edificatoria del fondo rispetto a quella sulla quale il compratore aveva fatto affidamento, la responsabilità del venditore, derivante dalla situazione di fatto prospettata, non corrisponde ad un'ipotesi di vendita di cosa diversa da quella pattuita, essendo il bene immutato sia nella sua materialità che nella sua idoneità ad essere edificato, mentre la circostanza che sul suolo acquistato possa essere costruito un edificio di superficie minore rispetto a quella stimata incide unicamente sulle qualità promesse" (Cass. 30 maggio 2013 n. 13612).

Allo stesso modo si esprime altra decisione della Suprema Corte in tema di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati (Cass. 28 dicembre 2017 n. 31005).

In tutti questi casi vi è l'obbligo di restituire l'immobile costituente *aliud pro alio* a seguito della pronuncia di risoluzione del rapporto

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 29 maggio 2019)

Immobili e condominio

■ **Innovazioni e casi concreti: spetta sempre al giudice valutare se sono voluttuarie**

In materia di condominio degli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 codice civile, di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, cioè siano prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio (Cassazione civile 23 -4-1981 n. 2408).

L'articolo 1121 del Codice civile, pertanto, può configurarsi come una "norma aperta", in quanto, l'applicazione del disposto è condizionato alla sensibilità (o meglio, al prudente apprezzamento) del giudicante.

In punto, la giurisprudenza di legittimità ha riferito che la valutazione resa da parte del giudice di merito integra un accertamento di fatto, il quale risulta incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua e adeguata (Cassazione civile 18 - 1-1984 n. 428).

Così, per esempio, la trasformazione di un giardino condominiale in area destinata a parcheggio è stata ritenuta opera ben lungi dall'integrare un'innovazione ai sensi dell'articolo 1120 codice civile (si veda la sentenza del Tribunale di Roma 5 marzo 2019, n. 4927).

Nella fattispecie è stato ritenuto che la realizzazione di un simile progetto costituirebbe un oggettivo miglioramento rispetto allo stato attuale di una parte comune.

Ecco allora che, per giustificare l'assunto dal punto di vista giuridico, è stato ritenuto occorrente riferire che l'area necessitava di opere di bonifica per infiltrazioni idriche manifestatesi all'interno dello stabile condominiale: per cui l'attuazione delle del progetto, oltre a risanare la parete contro terra dell'edificio dalle predette infiltrazioni, aveva lo scopo di sfruttare le potenzialità del suolo di proprietà condominiale apportando un incontestabile beneficio al Condominio.

Per tali ragioni è stato escluso il carattere gravoso e voluttuario dell'opera, non potendosi attribuire un simile connotato ad un'attività che, oltre ad essere necessaria, si rivela comunque utile per il Condominio.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 giugno 2019)

■ **Le tende da sole in condominio, problemi e soluzioni**

Il posizionare la tenda sul balcone, seppur in concreto sia operazione da poco, spesso in termini giuridici comporta parecchi problemi. Quando il balcone si affaccia sulla pubblica via, può rendersi necessario ottenere un permesso amministrativo. Così, ad esempio, se l'edificio ha rilievo in termini storico – artistico, può darsi che occorra l'autorizzazione della sovrintendenza ex art. 21 d.lgs n. 42/04; in parecchie zone vi sono le cd. ordinanze sul colore e così via.

Il TAR Toscana con la decisione n. 1627 dell'11 novembre 2016 ha affermato che non si deve procedere alla rimozione delle tende solari osservando che l'installazione sarebbe stata realizzata senza titolo edilizio laddove l'attività di manutenzione ordinaria non ha bisogno di essere assentita né l'intervento rientra fra quelli che necessitano di un'autorizzazione paesaggistica preventiva. Certo è che ove l'alloggio si trovi in un edificio condominiale, la normativa pubblica va a affiancare le regole privatistiche. Nel palazzo condominiale, mentre non si può alterare il decoro architettonico, si deve domandare l'autorizzazione per l'apposizione dei ganci per i teli.

Per quanto concerne il primo aspetto, com'è noto, il decoro architettonico viene definito con “l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità” (Cass. 851/2007). Per andare esenti da critiche o altro, il modo migliore per affrontare la questione è ottenere il preventivo consenso di tutti i condomini. Ove così non ci si comporti, ci si espone al pericolo di contestazione, in via stragiudiziale o giudiziale, in ragione di asserita alterazione del decoro.

Spesso il regolamento condominiale contempla espliciti modalità d'uso e di comportamento ovvero indica divieti specifici. Occorre pertanto prendere bene a conoscenza il suo contenuto al fine di operare legittimamente.

Altre riflessioni devono essere fatte in merito ai ganci da posizionare sul cd. sottobalcone dell'alloggio sovrastante. In quest'ambito pare utile distinguere i balconi aggettanti e quelli incassati. Mentre gli aggettanti sono un prolungamento del corrispondente appartamento, gli abbellimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore sono facenti parte dei beni comuni condominiali, facendo parte del prospetto del palazzo avendo lo scopo di aumentare il valore estetico (Cass. 30 luglio 2004 n. 14576). Nel caso di balconi incassati, la proprietà è divisa a metà essendo considerati gli stessi un tutt'uno con il solaio interpiano.

Fatte queste premesse, se il balcone è aggettante ed è privo di elementi relativi all'estetica del palazzo, il condomino per installare la tenda ha l'obbligo di domandare il permesso al proprietario dell'unità immobiliare cui il balcone funge da pertinenza. Se vi sono elementi caratterizzanti il decoro del palazzo, l'autorizzazione deve essere richiesta al condominio. Infine, nel caso di balcone incassato, l'installazione dei ganci non necessita di alcun permesso.

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

■ **Tributi a carico dell'inquilino se è previsto nel contratto**

Il convivente assegnatario della casa di abitazione, in sede di scioglimento della coppia di fatto, è l'unico soggetto passivo Imu (così come avviene per il coniuge separato o divorziato). Gli immobili degli enti non commerciali sono esenti solo se l'attività che li viene svolta è "non commerciale", cioè gratuita o con corrispettivi simbolici, senza che rilevi al riguardo il convenzionamento con il Servizio sanitario nazionale. È legittima, inoltre, la clausola contrattuale con cui il proprietario dell'immobile trasla sul conduttore l'imposta comunale patrimoniale. Sono alcune delle più interessanti (e recenti) affermazioni della Corte di cassazione in materia di Ici-Imu.

La casa all'ex convivente

La prima decisione riguarda l'equiparazione del convivente al coniuge, per la soggettività passiva Imu. Secondo l'articolo 4, comma 12-quinquies, del DL 16/2012, ai soli fini dell'applicazione dell'Imu, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta in sede di separazione o divorzio, «si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione». Nel caso affrontato dalla Corte (sentenza 11416/2019), vi era stata la separazione di una coppia di fatto, con assegnazione dell'abitazione a uno degli ex conviventi, insieme ai figli minori. La Cassazione ha preso le mosse da una rassegna di disposizioni civilistiche che, in termini di tutela del diritto a occupare la casa "familiare", pongono sullo stesso piano i figli minori nati fuori dal matrimonio e quelli nati nel matrimonio.

Per effetto di tale equiparazione, il convivente a cui sono affidati i figli minori ha diritto di ottenere dal giudice l'assegnazione della dimora di residenza. Da ciò, il giudice di legittimità ha concluso che anche al convivente assegnatario debba essere attribuita la soggettività passiva Imu, con esonero dunque del proprietario dell'unità.

Peraltro, prosegue la Corte, la norma del 2012 potrebbe essere interpretata in via estensiva, non trattandosi di una previsione di carattere speciale. Quest'ultima considerazione non appare tuttavia condivisibile. Perché è invece evidente come la norma in esame abbia voluto dettare una deroga alla regola generale, secondo cui la soggettività passiva Imu compete solo ai titolari di diritti reali di godimento. Va infatti ricordato che, per orientamento consolidato, l'assegnatario vanta un mero diritto personale di godimento sulla casa familiare (Cassazione, sentenza 17843/2016). Già questo sarebbe sufficiente per rinvenire il connotato della specialità nella disposizione. A ciò si aggiunga che, per effetto dell'articolo 13 del DL 201/11, la casa coniugale assegnata al coniuge è oggi del tutto esente da imposta; ed è noto che le fattispecie di esenzione sono, per definizione, speciali. Dunque, non è chiaro se si è in presenza di un orientamento che possa ritenersi consolidato.

Gli enti non commerciali

Per quanto riguarda invece gli enti non commerciali, la Cassazione (sentenza 10124/2019) ha confermato – in riferimento alle attività sanitarie, ma con ovvi riflessi di carattere generale – che l'esenzione da Ici compete solo se l'attività svolta è non commerciale. Riprendendo in proposito quanto stabilito dalla Commissione Ue, ciò avviene solo se le prestazioni sono effettuate gratuitamente o dietro pagamento di corrispettivi rappresentativi di una quota del tutto minoritaria del costo sostenuto. Non fa differenza la circostanza che si tratti di attività convenzionata con il Ssn, poiché, se le tariffe convenzionate sono sufficienti a coprire i costi del servizio, la stessa ha natura commerciale.

Si osserva, infine, che non potrebbero comunque essere utilizzati i criteri stabiliti nel Dm 200/2012, in materia di Imu, perché emanati al di fuori della delega di legge. Quest'ultima affermazione non è esatta: la norma di delega è contenuta nell'articolo 91-bis del DL 1/2012, che, dopo l'integrazione apportata dal DL 174/2012, demanda alle Finanze anche i requisiti per qualificare come commerciali le attività degli enti non profit, nei diversi settori. La vera criticità

è la contrarietà dei criteri ministeriali rispetto ai parametri indicati dalla Commissione Ue, correttamente richiamati dalla Suprema corte.

Il rimborso Imu dell'inquilino

La Cassazione a Sezioni unite (sentenza 6882/2019) ha poi legittimato la clausola contrattuale con cui il proprietario addebita all'inquilino le tasse sugli immobili, inclusa l'Ici-Imu. Ciò che è dirimente – afferma la Corte – è che la soggettività passiva non può essere oggetto di patti tra privati. Ne deriva che l'unico contribuente resta il proprietario (che ha quindi l'obbligo di versare il tributo). Ma nulla vieta che le parti si accordino per una sorta di manleva da parte del conduttore in favore del locatore.

(Luigi Lovecchio, Il Sole 24ORE – Estratto da “la guida rapida”, 10 giugno 2019)

■ **Ecobonus, possibile cedere lo sconto anche solo in parte**

Il puzzle infinito della cessione del credito fiscale per l'ecobonus si è arricchito di alcuni importanti tasselli con le risposte fornite dall'agenzia delle Entrate in occasione di Dichiarazioni24, l'iniziativa del Sole sulle dichiarazioni dei redditi 2019.

Le prime tessere erano state messe a gennaio 2017 (legge 232/2016), da quando è diventato possibile cedere le detrazioni fiscali del 65%, anziché utilizzarle nella dichiarazione dei redditi in dieci quote annuali. È così diventato possibile prima per i soli interventi sulle parti comuni condominiali e poi, dal 2018, anche per unità immobiliari singole, cedere il credito d'imposta alle imprese che hanno effettuato gli interventi o anche ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Con divieto di cessione a banche e intermediari finanziari (la potevano fare solo gli «incapienti» con redditi sotto gli 8mila euro annui).

Ma con la circolare 11/E/2018 le Entrate hanno di fatto eliminato il divieto, chiarendo che cessionari potevano essere anche altri soggetti privati purché «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione», in genere con un consorzio. Poi, con altri interventi (provvedimenti prot. 165110/2017 e 108572/2017), l'Agenzia ha finalmente spiegato la procedura della cessione del credito per gli interventi condominiali e (prot. 100372/2019) e sulle singole unità immobiliari. Un tassello anomalo è stato aggiunto dal DI 34/2019 (decreto Crescita), che ha tracciato una via parallela: possibile cedere il credito in cambio dell'intero importo (senza, cioè, sconti a favore del cessionario) a imprese che lo portino in compensazione (senza ulteriori cessioni) in cinque anni. Ma si tratta solo di imprese con volume d'affari adeguato e imposte in proporzione.

La materia è diventata talmente farraginosa da rendere necessari interventi sull'applicazione. E con le risposte pubblicate venerdì sul Sole 24 Ore (www.dichiarazioni24.com) diventa possibile chiarire parecchi dubbi. A cominciare da quello di chi vorrebbe conservare come detrazione una parte del bonus (la cessione, infatti, di regola, comporta uno sconto a favore del cessionario): per le Entrate è possibile, se si tratta di unità immobiliari singole, quando la spesa riguarda più imprese. Il contribuente potrà scegliere a chi cederlo e a chi no e detrarre personalmente il resto. Chiarita anche la questione delle parti comuni condominiali: quando il condomino incapiente cede il suo credito con lo sconto (quindi copre meno del 100% della sua quota millesimale di spese), l'amministratore farà il bonifico parlante all'impresa solo per la quota restante, a fronte di una fattura che indica invece tutto l'importo.

Infine, le Entrate hanno precisato che nella dichiarazione dei redditi (730 o Redditi PF) non va indicato nulla sulla cessione del credito.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 3 giugno 2019)

■ **Cessione di credito fiscale in condominio, le novità delle Entrate**

La cessione di credito fiscale per lavori eseguiti su parti comuni di edifici, relativi ad interventi di riqualificazione energetica è un'opportunità per i contribuenti.

Benché la cessione riguardi direttamente i singoli condòmini e non il condominio, l'amministratore è obbligato ad effettuare la comunicazione annuale alle Entrate, entro il 28 febbraio, nella quale trasmette i dati relativi la cessione. Qualora non venga effettuato il predetto invio il cessionario risulta impossibilitato ad utilizzare il credito fiscale ricevuto.

Tale obbligo ha fatto sorgere tra i professionisti dubbi circa l'esecuzione dei pagamenti ai fornitori, nello specifico qualora vi sia cessione del credito da parte di un condòmino incapiente su interventi di risparmio energetico "qualificato" su parti comuni di edificio (ai sensi dell'articolo 14, comma 2-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63) al fornitore esecutore degli interventi. Una delle frequenti problematiche che l'amministratore deve affrontare si riferisce alla tipologia di pagamento da adottare.

Le recenti risposte rese da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla suddetta questione, vanno a colmare alcuni dubbi.

In condominio

L'amministrazione finanziaria riprende quanto riportato dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto interministeriale 19 febbraio 2007. L'intero importo, sia quindi per la parte relativa alla cessione di credito che quella in capo al condòmino, dovrà essere eseguita con il c.d. "bonifico parlante", quindi ove risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA e codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Si ricorda che la ritenuta d'acconto, cui è soggetta l'operazione, resta in capo all'istituto di credito o postale ove viene effettuato il pagamento.

Quindi, quando il condòmino incapiente cede il suo credito con lo sconto (quindi copre meno del 100% della sua quota millesimale di spese) l'amministratore farà il bonifico parlante all'impresa solo per la quota restante, a fronte di una fattura che indica invece tutto l'importo. Riprendendo quanto contenuto nel provvedimento 165110 del 28 agosto 2017, relativamente l'emissione della fattura da parte del fornitore, le Entrate hanno precisato che il fornitore sarà tenuto ad emettere il documento contabile per la totalità dell'importo e non esclusivamente per la quota da lui materialmente incassata, pertanto dovrà essere comprensiva anche del pagamento ricevuto sotto forma di cessione del credito fiscale da parte dei singoli condòmini. Quindi, per esempio: importo delle quota millesimale spese pari a 100, credito ceduto dal condòmino pari a 70, residuo pagamento da parte dell'amministratore con bonifico parlante pari a 30, a fronte di fattura comprensiva di tutto l'importo (100 pro quota).

Cessione parziale del credito fiscale

La Legge di Bilancio 2018 ha concesso la possibilità ai soggetti privati di fruire della possibilità di cedere il credito fiscale su lavori eseguiti in immobili di proprietà. L'Agenzia delle Entrate con provvedimento n. 100372 del 19 aprile 2019 ha regolamentato le modalità di fruizione dell'agevolazione per i contribuenti privati.

Analogamente a quanto avviene in condominio, anche i singoli contribuenti, qualora optino per l'opzione della cessione di credito fiscale, devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio dell'anno successivo al sostenimento della spesa, i dati relativi alla cessione usufruendo delle funzionalità presenti nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate o, in alternativa, direttamente presso gli Uffici della stessa Agenzia utilizzando il modello creato ad hoc allegato al predetto provvedimento.

Si precisa che, per i lavori eseguiti nel corso dell'annualità 2018, dovranno essere comunicati alle Entrate i dati relativi alla cessione entro il 12 luglio 2019.

Le recenti risposte pubblicate hanno ribadito quanto contenuto nel provvedimento n. 100372, circa la possibilità di cessione totale o parziale del credito fiscale da parte del cedente. Il paragrafo 3.3, dello stesso provvedimento, regola la cessione di credito qualora vi siano più fornitori per l'esecuzione dei lavori. In tal caso, la detrazione oggetto di cessione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo di imposta nei confronti di ciascun fornitore. L'Agenzia ha perciò previsto che il cedente possa cedere il benefit

corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nei confronti anche di uno solo dei fornitori.

Nella dichiarazione dei redditi

Nelle recenti risposte dell'Agenzia delle Entrate è stato specificato che, il cedente non dovrà inserire in dichiarazione dei Redditi PF 2019 e 730 2019 alcun dato relativo alla cessione del credito.

(Andrea Cartosio, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 31 maggio 2019)

Professione

■ **Quotazioni Omi in una app per smartphone**

Le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate arrivano sugli smartphone, da oggi Omi Mobile è disponibile nei principali store digitali. Si tratta dell'applicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, disponibile per Android e iOS. Per ogni zona Omi il sistema espone gli intervalli delle quotazioni medie di compravendite e locazioni per le principali tipologie di immobili (residenziale, commerciale, produttivo e terziario) relativamente all'ultimo semestre pubblicato.

Si potrà cercare le quotazioni (che vengono molto usate nel contenzioso tributario) navigando sulla mappa, ricercando l'immobile per indirizzo o utilizzando la posizione dell'utente.

Una volta scaricata e avviata, l'applicazione chiederà l'autorizzazione alla geolocalizzazione tramite Gps. Dopo averla accettata, il Gps individuerà la posizione dell'utente all'interno del poligono che delimita la zona Omi di riferimento. A questo punto, facendo click sulla mappa si aprirà una finestra che darà accesso alle quotazioni Omi di compravendite e locazioni per gli immobili a destinazione residenziale, commerciale, terziaria o produttiva.

Per chi non Oltre alla navigazione cartografica è possibile effettuare anche ricerche testuali inserendo l'indirizzo di interesse.

In alternativa, si può accedere al servizio di consultazione delle quotazioni immobiliari digitando nel browser del proprio device il seguente indirizzo:

<http://m.geopoi.it/php/mobileOMI/index.php>

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Fisco”, 6 giugno 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 13 giugno 2019, n. 137)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di aprile 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). (19A03367)
(G.U. 29 maggio 2019 n. 124)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 20 maggio 2019

Rilevazione dei prezzi medi per l'anno 2017 e delle variazioni percentuali annuali, in aumento o in diminuzione, superiori al dieci per cento, relative all'anno 2018, ai fini della determinazione delle compensazioni dei singoli prezzi dei materiali da costruzione più significativi. (19A03397)
(G.U. 31 maggio 2019 n. 126)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ Corte di cassazione – II Sezione civile - Ordinanza 31 maggio 2019, n. 15021

L'ascensore si fa anche se «scomodo» perché agevola comunque i disabili

L'ascensore collocato nel cortile condominiale che arrivi ai mezzanini non è opera illegittima se vi è contemperamento tra i diversi interessi dei condomini e agevola, comunque, i portatori di handicap.

Il principio è stato applicato di recente alla fattispecie sottoposta all'attenzione della Corte di Cassazione riguardante l'impugnazione, da parte di alcuni condomini, della delibera con la quale l'assemblea aveva deciso di installare un ascensore nel cortile dello stabile (Ordinanza n. 15021/2019).

Tra le varie motivazioni poste a fondamento della impugnazione, gli attori sostenevano che l'opera costituiva un'innovazione vietata perché non giustificata dall'esigenza di abbattere le barriere architettoniche, lesiva del diritto all'uso esclusivo del cortile attribuito ai ricorrenti dal regolamento di condominio e perché non prevedeva l'installazione del servo scala per il tratto non asservito dall'impianto poiché, quest'ultimo, conduceva ai mezzanini.

Il Tribunale respingeva la domanda e la pronuncia veniva confermata dalla Corte di Appello.

Gli attori ricorrevano per cassazione.

La Corte di legittimità ha condiviso le motivazioni della Corte di merito in base alle quali aveva ritenuto legittima l'installazione dell'impianto anche se gli sbarchi dell'ascensore conducevano ai mezzanini e non ai piani e rendevano necessario percorrere a piedi un'ulteriore rampa di scale per accedere ai singoli appartamenti - perché comunque attenuava i disagi per i portatori di disabilità a prescindere dalla necessità di utilizzare le scale per giungere alle abitazioni e, anche in tal modo, venivano soddisfatte le finalità perseguite dalla legge n. 13/1989 e non erano pregiudicati l'utilizzo dell'ascensore e la sua funzione di agevolare l'accesso alle porzioni esclusive.

Per la Suprema Corte, infatti, la verifica della legittimità dell'opera «deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale che implica il contemperamento di vari interessi tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo se idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione».

Né, precisa ancora la Cassazione, inficia la validità della delibera la mancata installazione del

servo scala per il tratto di gradini che era necessario salire a piedi perché, tale omissione, non pregiudicava, in ogni caso, l'utilità dell'intervento.

Esclusa, infine, l'illegittimità della delibera per violazione della riserva di godimento esclusivo del cortile disposto in favore di ricorrenti a causa della installazione dell'ascensore. Questi ultimi, infatti, interpretavano il diritto al godimento esclusivo del bene (cortile) come diritto di proprietà esclusivo.

Contrariamente a quanto sostenuto, infatti, il cortile rientrava per regolamento tra i beni comuni per cui oltre a svolgere una funzione servente per il condominio costituiva via di accesso ai locali box di cui i ricorrenti erano gli unici titolari.

Conseguentemente "uso esclusivo" non poteva intendersi come riconoscimento della piena proprietà del bene in favore dei proprietari dei box in deroga al regime dell'articolo 1117 c.c.

Per le ragioni esposte e limitatamente ai soli motivi di impugnazione del provvedimento della Corte di merito commentati, la Cassazione rigettava il ricorso.

(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 10 giugno 2019)

■ Corte di cassazione – III Sezione penale - Sentenza 2 maggio 2019, n. 18000 **Quali titoli edilizi sono necessari per la veranda?**

Ancora una volta la Cassazione torna a tracciare la linea di demarcazione tra opere legittime e illegittime. A finire sotto la scure, questa volta, è una veranda, aperta su tre lati, realizzata in aderenza ad un manufatto preesistente. Il Tribunale lancia la ciambella di salvataggio ma la Cassazione conferma il verdetto della Corte d'appello ed emette sentenza di condanna.

Il caso in esame

Nel caso in esame si discute della legittimità di una veranda realizzata in aderenza al fabbricato preesistente, in zona sismica e area vincolata, costituita da cinque ritti in legno, copertura a falde composta da assoni e travi di legno, sormontate da tavolato e regolato, con superficie di 55 mq, un'altezza media di 3,30 m e volume di 180 mc.

Al proprietario viene contestato il reato previsto dall'articolo 44, comma 1, lett. c) e degli articoli 93, 94 e 95 del Dpr 380/2001. Il Tribunale dichiara estinto il reato per intervenuto rilascio in sanatoria e intervenuto accertamento di compatibilità paesaggistica. La sentenza di proscioglimento viene impugnata dal P.M. e la Corte d'appello ribalta l'esito del giudizio.

A questo punto la decisione viene rimessa al giudizio della Cassazione.

Le ragioni della parte

Il proprietario ritiene che la realizzazione del manufatto non avrebbe richiesto il preventivo rilascio del titolo edilizio per due ragioni concorrenti:

- a. si tratterebbe di una struttura leggera in legno aperta su tre lati, incapace di esprimere cubatura urbanistica;
- b. si tratterebbe di una mera pertinenza e, come tale, rientrante nella cosiddetta "edilizia libera". Il reato sarebbe comunque estinto a seguito del rilascio di una SCIA in sanatoria.

Quanto alla contestata violazione degli articoli 93, 94 e 95 del Dpr 380/2001, il proprietario sostiene che, trattandosi di una struttura leggera, le opere non richiedevano il deposito del progetto al genio civile.

La Corte d'appello, inoltre, non aveva tenuto conto che la Soprintendenza, trattandosi di una semplice veranda, aveva rilasciato l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

La decisione della Cassazione

La terza sezione penale della Corte di Cassazione, con la sentenza del 2 maggio 2019 n.18000

rigetta il ricorso ritenendo che la realizzazione del manufatto, per le sue caratteristiche, richiedeva necessariamente il preventivo rilascio del Permesso di Costruire. La veranda, secondo la Cassazione, non è da considerarsi un manufatto precario, destinato a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti, bensì un nuovo locale autonomamente utilizzabile. La Cassazione sottolinea, al riguardo, che le opere precarie sono caratterizzate dalla caratteristica della loro facile rimovibilità. In mancanza di questa caratteristica strutturale, le opere richiedono sempre e comunque il preventivo rilascio di un titolo edilizio.

Necessario il deposito al genio civile

La Cassazione ritiene che tutte le costruzioni realizzate in zona sismica, anche quelle con struttura in legno, e persino quelle a carattere precario, sono sottoposte agli articoli 83 e 95 del Dpr 380/2001. In particolare, la Cassazione concorda con la Corte territoriale: il manufatto, per le proprie caratteristiche costruttive e dimensionali, avrebbe potuto costituire un pericolo per l'incolumità pubblica, essendo stato realizzato senza ottemperare alle prescrizioni previste in materia antisismica. In altre parole, il deposito della progettazione al Genio Civile servirebbe a scongiurare i possibili pericoli di crollo e, quindi, il pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Irrilevante l'ottenimento della compatibilità paesaggistica

Per finire, il giudice romano ricorda come, in tema di reati paesaggistici, il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica non esclude la punibilità del reato; spetterebbe al giudice l'accertamento dei presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'applicazione del cosiddetto condono ambientale (Cass., Sez. III, sentenza n. 13730 del 12 gennaio 2016 e sentenza n. 1483 del 3 dicembre 2013). La Corte ha poi osservato che, nel caso in esame, i lavori realizzati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica hanno determinato la creazione di superfici utili e di volumi, incidenti negativamente sull'originario aspetto paesaggistico del territorio. Il certificato di compatibilità paesaggistica rilasciato al proprietario è stato correttamente ritenuto inidoneo a determinare l'effetto estintivo del reato di cui all'articolo 181 del Dlgs 42/2004, non sussistendo le condizioni previste dal comma 1 ter della medesima disposizione.

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 5 giugno 2019)

■ Tribunale di Roma – Sentenza 2 aprile 2019, n. 7317

Nessun decreto ingiuntivo contro il condomino se l'amministratore conosce il nuovo proprietario

Il fatto. Alla precedente proprietaria di un appartamento in condominio viene notificato un decreto ingiuntivo con il quale le viene chiesto il pagamento di spese condominiali relative alla sua vecchia abitazione. L'ingiunta si oppone alla richiesta di pagamento sostenendo, tra l'altro, di aver comunicato per tempo la vendita dell'immobile all'amministratore e che, comunque, il condominio era a conoscenza della compravendita e dell'identità del nuovo proprietario.

L'articolo 63, comma 5, disposizioni attuative del codice civile dispone che chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministrazione copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto

Comunicazione nel nuovo proprietario. Ciò premesso, il Tribunale di Roma, interessato della controversia, ha rilevato che, effettivamente, alla data dell'assemblea che ha adottato la delibera sulla quale si fonda il decreto ingiuntivo opposto, il Condominio era a conoscenza della mancanza di titolarità del diritto in capo all'opponente (precedente proprietaria). Tanto si evince anche dal nominativo dell'acquirente, nuova titolare, inserito nel verbale dell'assemblea quale nuova condomina (e non mera delegata).

Tale consapevolezza – si legge nella sentenza in commento – è confermata dal tenore del ricorso per decreto ingiuntivo presentato dal Condominio, nel quale si legge espressamente

che l'opponente "è stata proprietaria" di un appartamento ricompreso nel condominio in questione.

Al di là, dunque, della previsione dell'articolo 63, comma 5, disposizioni attuative del codice civile, invocato dall'opponente, risulta dimostrata la conoscenza da parte del Condominio della carenza di titolarità della precedente condomina.

Decreto ingiuntivo illegittimo. Del resto – osserva ancora il tribunale romano – "ancorché le spese approvate nell'assemblea possano riferirsi a periodi nei quali l'opponente era condomina, quest'ultima – ove la delibera avesse presentato elementi di invalidità ovvero avesse avuto ad oggetto somme non dovute – non avrebbe avuto la legittimazione di impugnare detta decisione assembleare al fine di far valere i vizi, avendo perso appunto la qualità di condomina".

La decisione del caso. Il Condominio, pertanto, avrebbe dovuto agire in via monitoria per il pagamento di dette spese nei confronti non della precedente proprietaria – nonostante l'ipotetica riferibilità delle spese alla sua pregressa qualità di condomina – bensì dell'attuale partecipante alla comunione – della cui qualità era perfettamente a conoscenza – salva la possibilità di quest'ultima di rivalersi, poi, verso la precedente titolare.

Sulla base di tali considerazioni, il Tribunale di Roma ha accolto l'opposizione, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Spese processuali a carico del Condominio.

Il principio espresso dal Tribunale di Roma, sentenza n. 7317 del 2 aprile 2019:

Ai sensi dell'art. 63, comma 5, delle disposizioni attuative del codice civile, chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avete causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Una volta che l'amministratore sia stato reso edotto della carenza di titolarità, è tenuto ad agire in via monitoria non già nei confronti del precedente proprietario – nonostante la ipotetica riferibilità delle spese alla sua pregressa qualità di condomino – bensì dell'attuale partecipante alla comunione – della cui qualità sia stato portato a conoscenza – salva la possibilità di quest'ultimo di agire poi in rivalsa verso la precedente titolare.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 29 maggio 2019)

■ Corte di cassazione – Sentenza 10 aprile 2019, n. 10848

È illegittima la sopraelevazione lesiva dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale

Il fatto. La Corte di appello di Napoli, in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannava i proprietari di un appartamento in condominio al pagamento di 1185 euro, oltre accessori, a titolo di indennità per la sopraelevazione realizzata sul lastrico esclusivo facente parte dell'edificio condominiale.

Per quanto rileva in questa sede, nel caso di specie i giudici d'appello hanno escluso che la sopraelevazione fosse lesiva dell'aspetto architettonico del fabbricato, osservando che la circostanza che dalla modifica di una cosa propria possa anche poi derivare un'incidenza dell'aspetto architettonico è in tutta evidenza un riflesso assolutamente fisiologico dell'utilizzo dei beni propri all'interno di un condominio. Insomma, per i giudici è inevitabile che interventi di sopraelevazione vadano ad incidere sull'aspetto complessivo dell'edificio. E tali interventi devono pertanto considerarsi legittimi, vigendo esclusivamente i limiti di non pregiudicare i diritti altrui, quali il prestigio dell'immobile, le prese di aria e luce, etc.

Su questo punto, i proprietari condannati hanno proposto ricorso in cassazione.

L'articolo 1127 del codice civile. Rubricato "Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio", tale articolo dispone che «Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare».

Il ragionamento (errato) della Corte d'appello. Ciò detto, la Corte d'appello ha escluso l'illegittimità della sopraelevazione, rilevando che la nuova costruzione era stata eretta sul lastrico di proprietà esclusiva dei resistenti e sostenendo inoltre che, in tale ipotesi, l'unico limite al diritto di sopraelevazione consiste nel rispetto dei diritti degli altri condomini (con riferimento alla tutela del prestigio dell'immobile, alle prese di aria e di luce, etc.). Secondo i giudici di merito, l'incidenza sull'aspetto architettonico sarebbe un riflesso assolutamente fisiologico dell'utilizzo dei beni esclusivi nell'ambito di un condominio ed infine osservando che la contraria tesi degli appellanti si sarebbe risolta nel considerare estinto il diritto sancito dall'art. 1127 c.c.

Va preservato anche l'aspetto architettonico. Secondo la Corte di cassazione, tuttavia, tale ragionamento si pone in evidente contrasto con il costante orientamento giurisprudenziale e con il chiaro disposto dell'art. 1127, commi 2 e 3, c.c., secondo cui la sopraelevazione non è ammessa, non solo se le condizioni statiche dell'edificio non la permettono, ma anche se risulti lesiva dell'aspetto architettonico dell'edificio.

Per la Cassazione, dunque, il giudice distrettuale ha sbagliato a considerare legittima la costruzione senza - di fatto- valutarne l'impatto sull'aspetto architettonico dell'edificio in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile. Non poteva farlo, essendo invece tenuto a verificare se la nuova opera si armonizzasse con dette caratteristiche o se ne discostasse in maniera apprezzabile tenendo conto anche di eventuali previsioni del regolamento condominiale di natura contrattuale, eventualmente più restrittive.

La decisione della Cassazione. Sulla base di tali considerazioni, la Corte di cassazione, sentenza n. 10848 del 10 aprile 2019, ha cassato la sentenza rinviando la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli, che dovrà rivalutare la legittimità della sopraelevazione in esame, alla luce dei principi indicati dagli Ermellini.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 28 maggio 2019)

Immobili: fisco

■ **Corte di cassazione – Sezione tributaria civile - Ordinanza 15 maggio 2019, n. 12915**

I valori Omi e Fiaip legittimano l'accertamento immobiliare

Il fisco può legittimamente desumere maggiori ricavi non dichiarati derivanti dalla cessione di un immobile a prezzi inferiori a quelli risultanti congiuntamente dai valori Omi e da quelli **dell'osservatorio Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali)**. Lo ha deciso la Cassazione, con l'ordinanza 12915/2019.

A seguito dell'abrogazione della presunzione legale relative ex Legge 88/2009, oggi lo scostamento tra i corrispettivi di vendita di un immobile e il valore Omi costituisce soltanto una presunzione semplice, sicché non è da solo sufficiente a sorreggere l'accertamento analitico-induttivo, richiedendo il supporto di ulteriori elementi probatori convergenti (circolare 18/E del 2010, paragrafo 3.2).

Secondo la Suprema Corte, tale presunzione semplice non impedisce, però, al giudice di fondare il proprio convincimento su di un unico elemento, purché dotato dei requisiti di precisione e gravità, tuttavia non riconoscibili nel solo valore Omi, che va pertanto combinato con ulteriori indizi (ex pluris, Cassazione 2155/2019). Tali ulteriori indizi possono consistere, ad esempio, nelle fatture e negli assegni degli acquirenti, dai quali emerga l'antieconomicità dei prezzi praticati e avverso la quale il contribuente non abbia evidenziato elementi di prova decisivi in senso contrario (Cassazione 30779/2018).

È proprio l'antieconomicità, invero, a combinarsi spesso con lo scostamento in oggetto negli accertamenti spiccati dal fisco, come dimostra anche la recente Cassazione 8845/2019, con cui sono stati considerati non solo i valori Omi per definire il prezzo accertabile, ma anche le quotazioni della Borsa immobiliare di Milano.

Esistono, quindi, non solo i valori Omi da cui il fisco può attingere per rettificare i corrispettivi della vendita immobiliare, ma anche, come poc'anzi indicato, le quotazioni delle varie Borse immobiliari: in ogni caso, le conclusioni non cambiano, perché il valore dell'immobile desunto dalla singola banca dati non è sufficiente da solo a sostenere la pretesa impositiva, secondo la giurisprudenza di legittimità sinora riportata.

L'ordinanza 12915/2019 compie, però, un ulteriore significativo passo in avanti: se una sola banca dati non fa prova ai fini dell'accertamento, due banche dati convergenti invece possono farla. Così, la Suprema corte ha cassato la sentenza dei giudici di merito che avevano affossato l'accertamento del fisco perché basato sui soli valori Omi, mentre - hanno rimarcato i giudici di legittimità - l'atto impositivo era invero fondato non solo sui valori Omi, ma anche su quelli indicati dall'Osservatorio immobiliare della Fiaip (si veda anche Cassazione 16741/2017).

Sono state anche bocciate, peraltro, le doglianze del contribuente che aveva contestato la valutazione operata dall'Ufficio sullo stato dell'immobile qualificato come ottimo, anziché normale: quest'ultima valutazione - secondo il contribuente - si sarebbe dovuta attribuire in considerazione della distanza temporale tra l'anno di costruzione e quello di cessione dell'immobile, nonché per il fatto che quest'ultimo fosse stato abitato in anni precedenti alla cessione, circostanza che tuttavia era stata disattesa con la prova dell'Ufficio del mancato allaccio all'energia elettrica.

(Alessandro Borgoglio, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco" 7 luglio 2019)



Immobili: edilizia e normative

■ Consiglio di Stato – II Sezione – Sentenza 31 maggio 2019, n. 3646

La trasformazione del pergolato è nuova opera

La bella stagione si avvicina e, chi ha la fortuna di avere una casetta fuori città, magari al mare, inizia a prepararsi per le vacanze. Purtroppo lo spazio non è mai sufficiente e molti pensano di "ingrandire" la casetta inglobando le strutture vicine. Nel caso in esame, il proprietario aveva "chiuso" il pergolato preesistente creando un nuovo volume. A questo punto sorge un problema: si tratta di una nuova opera (puntualmente contestata dal Comune) o di una semplice ristrutturazione (come sostiene il proprietario)?

Il caso in esame

Il Comune ordina la demolizione di alcune opere edilizie che hanno portato alla trasformazione

di un pergolato in un manufatto chiuso, capace di esprimere cubatura, con strutture portanti in ferro, copertura con lamiere termoisolanti a doppia falda e tompagnatura in blocchi di lapil cemento, con superficie di circa 70 mq. La domanda di condono viene respinta per cui al proprietario non resta altro che rivolgersi al giudice amministrativo. Secondo il proprietario il provvedimento demolitorio sarebbe illegittimo in quanto si tratterebbe di un'opera di ristrutturazione di un manufatto già esistente; in tale ipotesi, a suo parere, sarebbe applicabile l'articolo 33, comma 2, del Dpr 380/2001, che, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ammette la sanzione pecuniaria in luogo di quella più severa, della demolizione.

Il parere del giudice amministrativo

La Sezione II del Consiglio di Stato, con la sentenza n. 3646 del 31 maggio 2019 conferma il verdetto emesso dal TAR Napoli (Sezione II, sentenza n. 10763 del 28 dicembre 2006) che aveva precedentemente respinto il ricorso. Secondo il giudice amministrativo non si tratterebbe di una opera di semplice trasformazione, bensì di una vera e propria "nuova costruzione". Secondo il giudice d'appello la trasformazione di un pergolato in un volume chiuso, di 70 mq, «non può che atteggiarsi ad opus novum in considerazione dell'irrisoria consistenza dello stesso quale manufatto aperto su tutti i lati e pertanto privo di ogni rilevanza plano-volumetrica». In altre parole, mentre il pergolato non esprime alcuna volumetria essendo praticamente inconsistente sotto il profilo edilizio ed urbanistico, le opere contestate avrebbero dato vita ad un manufatto capace di esprimere volumetria e, pertanto, si tratterebbe di una "nuova opera".

La nozione di ristrutturazione

Il Consiglio di Stato sottolinea che la nozione di ristrutturazione edilizia, intesa come opera capace di intervenire su un manufatto preesistente, è richiamabile solo ove ci sia una "continuità" tra l'opera preesistente e quella risultante dai lavori. Nel caso in esame, viceversa, sarebbe stato realizzato un nuovo manufatto, capace di esprimere volumetria, totalmente diverso da quello preesistente di cui conservava solo la struttura in ferro.

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 giugno 2019)

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Basilicata – Sentenza 27 marzo 2019, n. 320 Annullato il permesso di costruire concesso al condomino se il sottotetto è parte comune

Il fatto. A seguito di denuncia dei proprietari degli appartamenti del primo e del secondo piano del fabbricato condominiale, la polizia municipale accertava che un altro condomino aveva abusivamente realizzato nel sottotetto del fabbricato una scala interna, di collegamento del sottotetto medesimo alla sua abitazione, ed aveva chiuso con un muro 1/6 della superficie del sottotetto in corrispondenza del suo appartamento. Con successiva ordinanza, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ingiungeva all'interessato la demolizione dei predetti abusi edilizi.

L'ingiunto, però, chiedeva ed otteneva dallo stesso ufficio comunale il permesso di costruire in sanatoria delle opere anzidette. A questo punto, i proprietari che avevano denunciato gli abusi impugnano il permesso di costruire in sanatoria innanzi al TAR.

Tra gli altri motivi, i ricorrenti sostengono l'illegittimità del titolo edilizio per eccesso di potere, in quanto il sottotetto in questione era di proprietà condominiale, e non esclusiva del condomino che aveva chiesto il permesso stesso, che pertanto non aveva titolo per richiederlo.

Il Tribunale Amministrativo Regionale ha accolto il ricorso proprio su questo punto.

La natura del sottotetto. I giudici amministrativi hanno evidenziato infatti che il fabbricato condominiale in questione era di proprietà dell'IACPP ed è stato riscattato dagli attuali condomini. L'art. 19 del regolamento di condominio statuisce che "i locali accessori indivisi per ogni complesso immobiliare restano di proprietà comune ed indivisi tra tutti i condomini".

Il sottotetto in questione è dunque condominiale. Lo dice il regolamento e lo confermano anche i contratti di compravendita degli appartamenti del fabbricato, da cui risulta che non è stata trasferita la proprietà esclusiva anche parziale del sottotetto ad alcuno degli acquirenti. Inoltre, anche le spese relative a lavori di manutenzione del sottotetto, eseguiti in precedenza, erano state ripartite in base alle tabelle millesimali.

Quando il sottotetto può dirsi condominiale. D'altronde – osserva il TAR – se è vero che ai sensi dell'art. 1117 c.c. "sono oggetto di proprietà comune" (se non risulta il contrario dal titolo) soltanto "i tetti ed i lastrici solari", per la loro funzione di copertura del fabbricato, è altrettanto vero che, nella fattispecie, i ricorrenti hanno dimostrato che il sottotetto non ha l'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità gli appartamenti dell'ultimo piano. In esso, infatti, sono presenti anche i tubi di sfiato del sistema fognario condominiale ed anche le canne fumarie condominiali. Sicché, si tratta di un locale condominiale, al quale deve essere garantito l'accesso per la manutenzione, oltre che del tetto, anche dei predetti beni condominiali.

Respinte le argomentazioni del controinteressato. Il TAR non condivide le difese proposte dall'autore degli abusi edilizi condonati, secondo cui il collegamento del suo appartamento al sottotetto esisterebbe da oltre 20 anni ed i ricorrenti lo avrebbero autorizzato ad occupare in via esclusiva 1/6 della superficie del sottotetto in corrispondenza del suo appartamento.

In realtà, il precedente proprietario dell'appartamento del controinteressato ha attestato che prima del predetto contratto di vendita non esisteva alcun collegamento con il sottotetto. Inoltre, dai documenti prodotti in giudizio non si desume alcuna autorizzazione concessa dai ricorrenti per la realizzazione dei lavori.

Il singolo condomino, dunque, non può chiedere la sanatoria delle opere da lui realizzate abusivamente su parti comuni dell'edificio condominiale. Non ha titolo. Nel caso di specie, stante la natura condominiale del sottotetto, il Comune ha ritenuto erroneamente che il controinteressato avesse titolo all'esecuzione dei lavori in questione. Il ricorso va pertanto accolto, con annullamento del permesso di costruire in sanatoria.

Spese processuali a carico del Comune.

Il principio sancito dal TAR Basilicata, sentenza n. 320 del 27 marzo 2019

Va annullato il permesso di costruire in sanatoria concesso per i lavori nel sottotetto dovendosi ritenere che il locale sia condominiale, in quanto bisogna garantire l'accesso per la manutenzione di canne fumarie e tubi di sfiato delle fogne che passano lungo la relativa superficie.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 29 maggio 2019)

Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Tribunale di Roma – V sezione civile - Sentenza 4 aprile 2019 **Decreto ingiuntivo solo al neo proprietario moroso per le spese deliberate post vendita**

Il decreto ingiuntivo per oneri condominiali può essere fatto solo nei confronti dell'attuale proprietario e mai del precedente, se gli oneri stessi sono stati deliberati dopo la vendita.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. Cc, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi.

Peraltro, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, in particolare, chi cede diritti sulle unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Tuttavia, ciò non sta a significare che il venditore dell'immobile in condominio, una volta debitamente informato l'amministratore in merito alla compravendita, possa essere destinatario dell'ingiunzione di pagamento per oneri condominiali qualora, all'epoca in cui l'obbligazione è sorta, lo stesso non rivestiva più la qualità di condomino.

In altri termini, è pur vero che acquirente e venditore restano coobbligati in solido per il biennio, tuttavia, il debito rimane in capo a chi era effettivamente condomino al momento in cui è stato deliberato, fermo restando il diritto di rivalsa dell'acquirente nei confronti del venditore.

La ragione di ciò risiede nel fatto che una volta che si è perfezionato il trasferimento di proprietà il venditore perde la qualità di condomino e, conseguentemente, non potrebbe più partecipare alle assemblee, tanto è vero che potrebbe contestare le ragioni del richiesto pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente esclusivamente attraverso l'acquirente che è subentrato allo stesso.

Da ciò la logica conseguenza che non può essere chiesto ed emesso nei confronti del venditore-ex condomino decreto ingiuntivo ai sensi del predetto art. 63 disp. att. Cc, per la riscossione dei contributi condominiali, in considerazione del fatto che la norma si applica solo nei confronti di coloro che siano condòmini al momento della proposizione del ricorso per ingiunzione di pagamento.

Tali principi sono stati di recente ribaditi dal Tribunale di Roma, V Sez. civile, nella sentenza pubblicata in data 4 Aprile 2019.

L'amministratore di un condominio chiedeva e otteneva dal Tribunale capitolino ingiunzione di pagamento nei confronti di una ex condomina, già proprietaria di un appartamento in condominio, per il mancato pagamento di oneri condominiali sorti successivamente alla vendita del bene, circostanza ben nota allo stesso amministratore, tanto è vero che lo stesso, all'adunanza assembleare nel quale il debito ingiunto è sorto, convocava giustamente l'acquirente nuovo condomino.

Proprio per tali motivazioni il predetto ingiunto proponeva opposizione, chiedendo contestualmente la revoca del decreto ingiuntivo.

Il Tribunale, sospesa alla prima udienza la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo, dato atto che il tentativo di mediazione - del quale le parti erano state successivamente onerate - non è andato a buon fine, con sentenza emessa in udienza ai sensi dell'art. 281 sexies Cpc, accoglieva l'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo e condannava il condominio a rifondere le spese di giudizio.

Per motivare l'anzidetto provvedimento il Tribunale di Roma, richiamato il disposto dell'art. 63 disp. att. Cc, riferisce come «ancorché le spese approvate nell'assemblea del 16.06.2015 possono riferirsi a periodi nei quali l'opponente era condomina, quest'ultima - ove la delibera avesse presentato elementi di invalidità ovvero avesse avuto ad oggetto somme non dovute - non avrebbe avuto la legittimazione ad impugnare detta decisione assembleare al fine di far valere i vizi avendo perso la qualità di condomina. Il condominio, pertanto, avrebbe dovuto agire in via monitoria per il pagamento di dette spese nei confronti non della Sig.ra ... (n.d.r. ex condomina) - nonostante l'ipotetica riferibilità delle spese alla sua pregressa qualità di condomina - bensì dell'attuale partecipante alla comunione - della cui qualità era perfettamente a conoscenza - salva la possibilità di questa di agire in rivalsa verso la precedente titolare».

Di conseguenza, l'opposizione viene accolta, il decreto ingiuntivo viene posto nel nulla e le spese del giudizio, in virtù della soccombenza, poste a carico del condominio.

(Paolo Accoti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 12 giugno 2019)

■ **Tribunale di Ravenna – Sentenza 6 maggio 2019, n. 451**

È nulla la comunicazione di diniego di rinnovo della locazione se il proprietario non specifica i motivi della disdetta

Il caso. La proprietaria dell'immobile affittato intimava lo sfratto per finita locazione nei confronti degli inquilini chiedendo il rilascio dell'appartamento. Esponevano l'attrice che l'immobile era stato adibito ad ambulatori medici e che il contratto era stato oggetto di tempestiva disdetta ai fini del diniego di rinnovo per la prima scadenza e che, a tale data, i conduttori non avevano provveduto al rilascio dell'immobile.

I conduttori si opponevano eccependo la nullità, e quindi l'inefficacia, della disdetta per difetto di motivazione ed il conseguente rinnovo del rapporto contrattuale fino alla successiva scadenza. Con ordinanza interinale il giudice rigettava l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito. In questa sede, in accoglimento delle difese degli inquilini, il Tribunale di Ravenna ha rigettato la domanda.

La comunicazione di diniego di rinnovo. La norma di riferimento è l'art. 29 della Legge n. 392/1978. Il giudice romagnolo richiama anzitutto il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, in base al quale: «La comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza della locazione ad uso non abitativo, ai sensi dell'art. 29 L. 392/78, non può limitarsi a far generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere nell'immobile un'attività non meglio specificata, rientrando in una delle ipotesi previste dal citato art. 29 ma deve indicare, incorrendo altrimenti nella sanzione di nullità di cui al comma 4 del menzionato articolo, quale particolare attività il locatore intende svolgere, sia perché, in mancanza, il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata ed il giudice non potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza della condizione per il riconoscimento del diritto al diniego di rinnovo, sia perché verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 della legge citata» (cfr. Cass. civ. 19/02/2019 n°4714 – 04/04/2017 n°8869 – 20/03/2017 n°7040).

Serve l'indicazione specifica delle attività che il proprietario intende svolgere. In piena sintonia con tale principio, anche la giurisprudenza di merito ha affermato che: «Il locatore di un immobile destinato ad uso non abitativo che intenda esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza ha l'onere di specificare dettagliatamente, ai sensi dell'art. 29 commi 4 e 5 della L. 392/78, nella comunicazione da inviare al conduttore, il motivo sul quale la disdetta è fondata, al fine di consentire la verifica preventiva della serietà dell'intento dichiarato, la cui realizzabilità si configura quale condizione di procedibilità dell'azione del locatore, ed il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso, in merito alla serietà dell'intento» (cfr. A. Salerno 06/06/2017 n°491 e Trib. Milano 17/05/2017 n°5707).

La soluzione del caso. Alla luce di tali principi di diritto, il giudice osserva che, nel caso in esame, la comunicazione di diniego di rinnovazione del contratto inviata dal proprietario ai conduttori con raccomandata a/r, a norma dell'art. 28, ultimo comma, e dell'art. 29, comma 1, lett. b) e penultimo e ultimo comma, della Legge n. 392/1978, non soddisfa il requisito di specificazione dei motivi così come richiesto dalle disposizioni citate.

Indicazione troppo generica. Nella sentenza in commento si evidenzia infatti come la dizione contenuta nella comunicazione di diniego - «... ha intenzione di utilizzare la struttura nell'ambito delle proprie finalità per attività connesse all'oggetto sociale...» - è assolutamente generica perché non consente alcuna indagine o valutazione critica dell'esigenza manifestata. Tali requisiti di specificità devono comportare l'autosufficienza della comunicazione e non

possono pertanto essere integrati con il contenuto degli atti processuali o con l'attività istruttoria. Secondo il Tribunale, dunque, la comunicazione di diniego va dichiarata nulla con la conseguente rinnovazione del contratto di locazione fino alla sua scadenza naturale.

Il principio di diritto applicato dal Tribunale di Ravenna, sentenza n. 451 del 6 maggio 2019

Il locatore di un immobile destinato ad uso non abitativo che intenda esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza ha l'onere di specificare dettagliatamente, ex art. 29 commi 4 e 5 della L. 392/78, nella comunicazione da inviare al conduttore, il motivo della disdetta, allo scopo di consentire la verifica preventiva della serietà dell'intento, la cui realizzabilità è condizione di procedibilità dell'azione del locatore, ed il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso. Tali requisiti di specificità devono implicare l'autosufficienza della comunicazione e non possono perciò essere integrati con il contenuto degli atti processuali o con l'attività istruttoria.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 6 giugno 2019)

■ **Corte di cassazione– Sentenza 16 maggio 2019 - Cassazione civile, sez. II, ordinanza 16 maggio 2019, n. 13241**

L' acquirente può recedere dal preliminare anche se non ha versato l'acconto

Il fatto. Viene stipulato tra le parti un contratto preliminare di compravendita di un appezzamento di terreno, destinato ad edificazione di civili abitazioni, con l'espressa pattuizione che detto immobile era compreso in un piano di lottizzazione già approvato e sul quale potevano essere costruiti fabbricati residenziali. Tuttavia, dopo il versamento della caparra confirmatoria, l'elaborazione dei progetti edilizi da sottoporre all'approvazione del Comune e l'attivazione di trattative per l'appalto delle opere edilizie per la vendita degli appartamenti da realizzare, i promissari acquirenti scoprono che il terreno, in realtà, non possedeva la capacità edificatoria promessa.

Gli stessi chiedevano, pertanto, l'accertamento dell'inadempimento contrattuale in capo alla società venditrice, la legittimità del recesso comunicato alla controparte e la condanna di quest'ultima alla restituzione della somma pari al doppio della caparra versata, con interessi e rivalutazione.

In primo grado il tribunale accoglieva la domanda, che veniva parzialmente modificata dalla Corte d'appello.

Questa, in particolare, riteneva che mancasse nella specie il presupposto per il valido esercizio del diritto di recesso ovvero il possesso della qualità di parte non inadempiente. Infatti, dall'istruttoria era emerso che gli acquirenti avevano avuto conoscenza della sfavorevole modificazione dei parametri di edificabilità il 5 marzo 2003, dunque la decisione di non versare l'acconto in scadenza il 31 gennaio 2003, restava priva di una valida giustificazione.

Contro la sentenza d'appello, gli acquirenti presentavano ricorso in cassazione. Lamentavano, tra l'altro, che essi non potevano essere ritenuti inadempienti all'obbligo di versare l'acconto pattuito sul prezzo di vendita in quanto la mancanza delle qualità promesse sin dal momento della stipula del contratto preliminare rendeva legittimo l'omesso versamento dell'acconto, essendo invece irrilevante il momento in cui i promissari acquirenti avevano scoperto il difetto delle qualità garantite dal promittente venditore.

La questione. La Corte di Cassazione si trova a dover risolvere la seguente questione: può il promittente acquirente, che abbia omesso di versare un acconto previsto nel contratto preliminare in vista della stipula del definitivo, esercitare legittimamente il diritto di recesso in presenza dell'inadempimento del promittente venditore circa le qualità promesse del bene?

Il recesso per inadempimento. La Suprema Corte evidenzia anzitutto che la disciplina dettata dal secondo comma dell'art. 1385 c.c. in tema di recesso per inadempimento, nell'ipotesi in cui sia stata prestata una caparra confirmatoria, non deroga affatto alla disciplina

generale della risoluzione per inadempimento, consentendo il recesso quando l'inadempimento della controparte sia colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente.

Valutazione del comportamento dei contraenti. Pertanto – affermano gli Ermellini – per accertare l'inadempienza contrattuale e stabilire se, ed a chi, spetti il diritto di recesso, i criteri da adottare sono gli stessi che si debbono seguire nel caso di controversia su reciproche istanze di risoluzione. Occorre dunque una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti in relazione al contratto, in modo da stabilire quale di essi abbia fatto venir meno, con la propria condotta, l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio.

Nello specifico, ai fini della legittimità del recesso di cui all'art. 1385 c.c. non è sufficiente il semplice ritardo o l'inadempimento di scarsa importanza. Occorre anche una verifica circa tali presupposti, «dovendo il giudice tenere conto dell'effettiva incidenza dell'inadempimento sul sinallagma contrattuale e verificare se, in considerazione della mancata o ritardata esecuzione della prestazione, sia da escludere per la controparte l'utilità del contratto alla stregua dell'economia complessiva del medesimo». La stessa verifica deve avvenire rispetto alla posizione contrattuale del recedente, che non può considerarsi inadempiente se non a seguito di una valutazione complessiva e globale del comportamento delle parti.

La soluzione del caso. Nel caso in esame, le parti avevano pattuito un termine per il versamento di un acconto sul prezzo di vendita. Tuttavia, allo scadere del termine, pur in mancanza del pagamento dell'acconto da parte del promittente acquirente, il promittente venditore non aveva manifestato alcuna volontà di recedere dal contratto né aveva diffidato ad adempiere la controparte, e il ritardo rispetto al termine previsto per l'acconto, se pure poteva essere apprezzato come inadempimento parziale, non precludeva l'esercizio del diritto di recesso in presenza del successivo e accertato inadempimento della controparte rispetto alla potestà edificatoria del terreno promesso in vendita.

Da qui la decisione della Corte di accogliere il ricorso degli acquirenti e cassare la sentenza con rinvio la sentenza d'appello.

Il principio di diritto applicato dalla Corte di Cassazione con la sentenza depositata il 16 maggio 2019.

Il contraente che vuole esercitare il diritto di recesso ex art. 1385 c.c. non deve essere a sua volta inadempiente. L'indagine circa il suo inadempimento deve avvenire tenendo conto del valore della parte dell'obbligazione non adempiuta rispetto al tutto, sulla base di un criterio di proporzionalità e, dunque, occorre verificare, a seguito di una valutazione complessiva e globale del comportamento delle parti se, per effetto dell'inadempimento del recedente, si sia verificata ai danni della controparte una sensibile alterazione dell'equilibrio contrattuale o se, invece, tale alterazione non dipenda dall'inadempimento della controparte.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 28 maggio 2019)

Approfondimenti

PROFESSIONE:
ULTIMI
AGGIORNAMENTI

Condomini, apertura agli agenti immobiliari

Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 26 giugno 2019

Il Mise smentisce (con cautela) se stesso, con la risposta del vice ministro Dario Galli all'interrogazione 4-01308 del senatore Franco Dal Mas (Fi).

Come anticipato dal Sole 24 Ore del 23 maggio, il Mise (direzione generale per il mercato, divisione VI) aveva dato un'interpretazione all'articolo 2 della legge 37/2019, chiarendo che «anche in questa nuova disciplina permanga l'incompatibilità di detta attività professionale (agente immobiliare, ndr) con quella di amministratore condominiale».

L'interrogazione di Dal Mas chiedeva se il ministero intendesse dar seguito al decreto per intervenire su formazione e tenuta del registro praticanti e aprire un tavolo con le Associazioni degli agenti per aggiornare la legge 39/89 «alle mutate condizioni di esercizio della professione».

Il vice ministro Galli risponde alla prima questione promettendo di trovare una soluzione al groviglio di competenze Stato-Regioni che si trascina dal 2003 e, alla seconda questione, che la legge 37 ha l'obiettivo di rimuovere la clausole di incompatibilità ormai superate.

Una promessa un po' vaga ma che, secondo il **presidente Fiaip Gian Battista Baccharini**, potrebbe portare al superamento del divieto per gli agenti di esercitare l'attività di amministratore condominiale: «Speriamo che anche gli uffici del Mise parlino la stessa lingua».

N.d.R: in data 19 giugno era stata presentata dall'On. Latini una interpellanza parlamentare urgente sulla stessa tematica

Atto Camera

**Interrogazione a risposta orale 3-00804 presentato da LATINI Giorgia
testo di Mercoledì 19 giugno 2019, seduta n. 192**

LATINI. — Al Ministro dello sviluppo economico. — Per sapere – premesso che:

la legge 3 maggio 2019, n. 37 (legge europea 2018), con il suo articolo 2, recante «Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione», ha integralmente novellato l'articolo 5, comma 3, della legge 3 febbraio 1989, n. 39, restringendo significativamente il perimetro delle attività incompatibili con l'esercizio della mediazione immobiliare;

l'intervento del legislatore è stato motivato, fra l'altro, dalla procedura di infrazione avviata dall'Unione europea proprio in relazione al regime normativo previsto dall'articolo 5 della citata legge che, nella sua formulazione originaria, prevedeva che l'esercizio dell'attività di mediazione fosse incompatibile sia con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione, sia con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate;

dalla lettura della nuova formulazione dell'articolo 5, comma 3, legge n. 39 del 1989 sembra quindi doversi escludere, sia con riferimento all'attività di intermediazione creditizia (nelle forme consentite dalla legge) che con riferimento all'attività di amministrazione condominiale, che il nuovo testo consenta di adottare interpretazioni preclusive o atte ad affermare, in termini generali, un'incompatibilità con l'attività di mediazione immobiliare, fatto salvo il caso in cui, in concreto e con specifico riferimento a situazioni precise e documentate, si possa rinvenire un'effettiva situazione di conflitto di interessi;

in risposta all'istanza di interpello inoltrata dall'Associazione Arco (Amministratori e revisori contabili) per sapere se l'agente (di affari in mediazione) immobiliare potrà o meno svolgere anche l'attività di amministratore di condominio in via professionale – tenuto conto del nuovo regime delle incompatibilità introdotto dal riformato articolo 5, comma 3, della legge n. 39 del 1989 – in data 22 maggio 2019, la direzione generale per il mercato, la concorrenza, il consumatore, la vigilanza e la normativa tecnica, divisione VI – registro imprese, regolazione e servizi digitali alle imprese del Ministero dello sviluppo economico, ha ritenuto che anche in relazione a questa nuova disciplina permanga l'incompatibilità di detta attività professionale con quella di amministratore condominiale: «sia ove quest'ultima venga intesa come professione intellettuale afferente al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione (rientrando, quindi, l'incompatibilità nell'ipotesi della lettera c) del nuovo articolo 5, comma 3, legge n. 39 del 1989), sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico (rientrando, quindi, nell'ipotesi di incompatibilità della lettera a) del nuovo articolo 5, comma 3, legge n. 39 del 1989); nonché trattandosi comunque di evidente conflitto di interesse per il mediatore immobiliare che, contemporaneamente a curare per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio (lettera d) del nuovo articolo 5, comma 3, legge n. 39 del 1989)». In tale risposta veniva altresì ribadito che lo svolgimento di attività incompatibili con quella di agente di affari in mediazione determina, da parte degli uffici camerati, l'inibizione allo svolgimento di quest'ultima –;

quali iniziative intenda adottare in relazione a tale questione, posto che tale interpretazione restrittiva fornita dalla direzione generale per il mercato, la concorrenza, il consumatore, la vigilanza e la normativa tecnica, divisione VI – registro imprese, regolazione e servizi digitali alle imprese del Ministero dello sviluppo economico, ad avviso dell'interrogante, si pone in contrasto con la ratio che ha portato il legislatore alla riforma dell'articolo 5, comma 3 della legge n. 39 del 1989 e, più in generale, con l'orientamento espresso dalla Commissione europea nella procedura di infrazione n. 2018/2175.

Compatibilità tra amministratore e agente immobiliare: il MiSE dice no

Giuseppe Bordolli, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 30 giugno 2019, n. 1070, pag. 1090-1094

L'attività di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio è compatibile? Sulla questione, che ha riaperto il dibattito sviluppatosi nel mondo immobiliare, si è pronunciato il MiSE con una recente nota pubblicata in data 22 maggio 2019.

Con il preciso intento di garantire una sempre crescente specializzazione e professionalità del mediatore, il legislatore dell'89 ha sostanzialmente impedito agli agenti immobiliari di esercitare qualunque altra attività diversa dall'intermediazione immobiliare, limitando fortemente la loro capacità di offrire servizi adattati alle necessità dei loro clienti. Di conseguenza la Commissione Europea ha aperto una procedura di infrazione nei confronti del nostro Paese, ritenendo le incompatibilità previste dalla legislazione speciale lesive dei principi europei in materia di libera circolazione dei servizi ed esprimendo forti perplessità sulla loro effettiva necessità e proporzionalità, in relazione all'obiettivo di protezione dei consumatori e dei destinatari dei servizi.

A porre rimedio a tale situazione ci ha pensato l'art. 2 della “legge Europea 2018” che ha modificato la norma sulle attività incompatibili con la mediazione, senza però riuscire a chiarire se l'agente immobiliare possa anche amministrare caseggiati.

Sulla questione, che ha riaperto il dibattito sviluppatosi nel mondo immobiliare, si è pronunciato il MiSE con una recente nota pubblicata in data 22 maggio 2019.

Le modifiche all'art. 5 della legge 39/1989

La mediazione immobiliare si è trasformata, nel tempo, in un'attività che, oltre ad avere carattere personale, è divenuta anche esclusiva, nel senso che la legge speciale ha stabilito che il suo svolgimento è incompatibile con l'esercizio di altre attività, siano esse di lavoro autonomo, di lavoro dipendente o, in certa misura, commerciali.

Si deve tenere conto, però, che l'originario art. 5 della legge 39 del 3 febbraio 1989 (Modifiche e integrazioni alla legge 253/1958, concernente la disciplina della professione di mediatore) faceva riferimento all'incompatibilità “con l'iscrizione in altri albi, ordini, ruoli o registri e simili”, quindi ad un principio formale e burocratico.

Per quanto sopra l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, in una segnalazione del 1999 (Norme limitative e distorsive della concorrenza del 10 maggio 1999) aveva rilevato come un regime di incompatibilità così esteso non fosse necessario e proporzionato in relazione alle caratteristiche dell'attività di mediatore immobiliare.

In particolare l'AGCM (Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato) aveva notato come sarebbe stato sufficiente stabilire un'incompatibilità limitata all'ipotesi di un rapporto di impiego tra il mediatore ed una delle parti interessate alla mediazione.

Tale situazione è mutata per effetto dell'art. 18, legge 57/2001 che ha apportato delle modifiche all'art. 5, comma 3, lett. a), legge 39/1989, stabilendo come l'esercizio dell'attività di mediazione sia incompatibile con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione.

Queste modifiche, però, oltre a mantenere l'ipotesi di incompatibilità dell'attività di mediatore con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti pubblici o privati diversi dalle imprese di mediazione, hanno ampliato l'incompatibilità prevista per i lavoratori autonomi/liberi professionisti, passando da un'ipotesi di incompatibilità con "l'iscrizione in altri albi, ordini ruoli o registri" ad un'incompatibilità generale con l'esercizio di qualsiasi "attività imprenditoriale o professionale diversa dall'attività di mediazione".

Le modifiche del 2001, quindi, anziché eliminare, hanno rafforzato e ampliato le ipotesi di incompatibilità, creando maggiori restrizioni e limitazioni non giustificate dal perseguimento di interessi generali.

Di conseguenza l'AGCM è stata costretta ad una nuova segnalazione (Segnalazione as1173 del 17 febbraio 2015), mettendo in rilievo che un divieto generalizzato, come quello previsto dalla vigente norma, tanto con riferimento ai lavoratori dipendenti che con riferimento ai lavoratori autonomi, appare, oggi come allora, non proporzionato e non necessario al fine di garantire l'imparzialità e l'indipendenza del mediatore nell'esercizio della propria attività.

I chiarimenti ministeriali dopo la legge 57/2001

Dopo le modifiche all'art. 5, comma 3, della legge 39/1989 si è pensato che i divieti introdotti dalla legge 57/2001 dovessero operare soltanto in riferimento alle attività imprenditoriali e professionali che presentassero una connessione con la mediazione.

Si riteneva, però, che non si dovesse escludere la possibilità, per gli agenti immobiliari, di esercitare attività professionali e/o d'impresa collaterali all'intermediazione, ma con essa non propriamente incompatibili come, per esempio, quella di amministratore di condominio. A conferma di quanto sopra il Ministero delle attività produttive, con lettera circolare del 4 luglio 2003 (ribadita nel 2008), ha rilevato, con riferimento all'attività espletata dagli amministratori di condominio, che la stessa, risolvendosi nella gestione della cosa condominiale da parte di un soggetto obbligato a compiere determinati atti giuridici per conto dei condomini, determina la nascita, tra il condominio e l'amministratore medesimo, non di un rapporto di lavoro dipendente, bensì di un contratto, generalmente inquadrato nello schema del mandato.

Secondo la stessa circolare, quindi, l'attività di amministrazione di condominio si doveva ritenere compatibile con l'esercizio della mediazione, in quanto la prima attività non esiste formalmente come professione, né esiste un albo che ne disciplini il regime giuridico.

Dopo la legge di riforma del condominio, però, si è precisato che tale affermazione è valida solo nel caso in cui l'agente immobiliare nominato sia amministratore del caseggiato in cui risiede o comunque nell'ipotesi in cui l'attività di amministrazione condominiale venga svolta saltuariamente o a titolo di passatempo: in tali ipotesi, l'attività svolta non potrebbe ricadere nell'ambito di controllo e regolamentazione delle camere di commercio, non potendosi in alcun modo definire un'attività imprenditoriale.

In particolare, partendo dal presupposto che l'amministratore di condominii ha una qualificazione pluridimensionale a seconda delle fattispecie, si è precisato che se venisse accertato l'esercizio dell'attività in modo professionale ed abituale, questa sarebbe incompatibile con l'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione.

In altre parole se l'attività di amministratore viene svolta con organizzazione anche minima di mezzi (attrezzature informatiche, eventuale personale, linee telefoniche dedicate ecc.), al fine di trarne un utile e secondo criteri di professionalità, diventa inequivocabilmente attività in forma di impresa che determina l'obbligo di iscrizione al Registro delle imprese (da realizzarsi in sede di autodenuncia, ovvero coercitivamente ai sensi dell'art. 2190 cod. civ.) e l'obbligo di cessare la professione di agente immobiliare.

Ne discende dunque, inequivocabilmente, l'incompatibilità tra l'attività di intermediazione e l'attività di amministrazione condominiale, quando quest'ultima venga esercitata in forma di impresa.

L'incompatibilità non nascerebbe, quindi, dalla tipologia dell'attività, ma dalla forma giuridica con cui essa viene svolta e dalla sua prevalenza rispetto all'attività principale (lett. circ. 24 settembre 2013).

Le nuove modifiche dopo la procedura di infrazione

Nell'ambito della procedura di infrazione 2018/2175, la Commissione europea ha rilevato come una regola di incompatibilità così severa come quella prevista dall'art. 5, comma 3, della legge 39/1989, sia eccessiva, impedendo agli agenti immobiliari di esercitare qualunque altra attività diversa dall'intermediazione immobiliare.

Secondo la Commissione, infatti, rappresenta un motivo imperativo legittimo, legato all'interesse pubblico, una regolamentazione della professione di agente immobiliare mirata a proteggere i consumatori.

Tuttavia non si è compreso come l'esercizio di qualunque altra attività senza alcuna distinzione possa incidere negativamente sul rendimento professionale dei mediatori immobiliari e per quale motivo, per proteggere i consumatori, non siano sufficienti soluzioni meno restrittive, ad esempio norme generiche sul conflitto di interessi o criteri di incompatibilità specifici per quelle attività per le quali sia possibile dimostrare l'esistenza di un rischio connesso agli obiettivi di interesse pubblico perseguiti.

Di conseguenza si è richiesto al nostro paese di aprire l'accesso della professione di mediatore per le fattispecie regolate dalla legge 39/1989, rimuovendo le clausole di incompatibilità all'esercizio previste dalla legislazione vigente (superate in relazione alla libera circolazione dei servizi all'interno dell'Unione europea) che hanno ostacolato la possibilità di sviluppare modelli commerciali innovativi e flessibili, limitando la capacità degli agenti immobiliari di offrire servizi adattati alle necessità dei loro clienti.

Per raggiungere tale obiettivo l'art. 2 della legge 37/1919 ("legge Europea 2018") ha modificato il comma 3 dell'art. 5 della legge 39 del 3 febbraio 1989, stabilendo che l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni relativi al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione.

In ogni caso il mediatore non può svolgere l'attività in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione; infine si è stabilito che l'intermediazione immobiliare è incompatibile con l'esercizio di professioni intellettuali relative al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e, comunque, in situazioni di conflitto di interessi.

Il nuovo dibattito

La nuova modifica, nel ridefinire i regimi di incompatibilità, da un lato consente agli agenti immobiliari di erogare alla propria clientela tutta una serie di servizi legati comunque alla gestione di un immobile (come, ad esempio, il coordinamento di tutta la fase degli affitti brevi, compresa la cura di tutte quelle attività collegate come la pulizia degli immobili, l'accoglienza del conduttore), dall'altro, chiude ulteriormente ai dipendenti, pubblici e privati.

In ogni caso il nuovo comma 3 dell'art. 5 della legge 39 del 3 febbraio 1989 ha stabilito anche l'incompatibilità tra l'attività di mediazione e le professioni intellettuali del medesimo settore merceologico e comunque in situazioni di conflitto di interesse.

Di conseguenza si è riaperto il dibattito sul problema della compatibilità o meno tra l'attività di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio.

Secondo un'opinione, si deve escludere la compatibilità tra agente e amministratore perché quest'ultimo rientra a pieno titolo nella disciplina della legge 4/2013 e, pertanto, si configura interamente come una professionista intellettuale.

Del resto si nota che l'art. 1, comma 2, della legge 4/2013 ha definito la professione non regolamentata come l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'articolo 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative.

Ad ulteriore sostegno della tesi si richiama anche il nuovo art. 71-bis disp. att. cod. civ. e il D.M. 140/2014, norme che confermerebbero la natura intellettuale dell'opera, non fosse altro per i requisiti "professionali" richiesti e la formazione "professionale" imposta, sia iniziale che di aggiornamento periodico.

In ogni caso si sottolinea come, consentendo simultaneamente le due professioni, non si possano escludere possibili conflitti di interesse.

Secondo una diversa tesi invece l'attività di amministrazione dei condomini, non rientra prettamente nelle "attività intellettuali", e quindi esce dal dettato normativo.

In particolare si precisa che le uniche professioni intellettuali giuridicamente esistenti (oggetto dunque di incompatibilità con la nuova norma) sono quelle definite con leggi specifiche che generino riserve di attività, di accesso o di denominazione di cui agli artt. 2229-2238 cod. civ. A sostegno di quanto sopra si osserva che la ratio delle modifiche legislative è quella di favorire l'allargamento delle attività dell'agente immobiliare, facendo sì che anche coloro che sono imprenditori in settori diversi da quello di riferimento, possano svolgere anche l'attività di intermediazione, al fine di favorire al massimo il lavoro, la creazione di nuove aziende e lo sviluppo della società.

La posizione del MISE

Nel rispondere ad un'istanza di interpello proposta da un'associazione di amministratori, il Ministero dello sviluppo economico (con nota pubblicata in data 22 maggio 2019) ha confermato che, anche a seguito delle previsioni di cui alla "legge Europea 2018" (legge 37/2019), permane l'incompatibilità tra la professione di agente immobiliare e amministratore di condominio, sia nel caso in cui quest'ultima venga intesa come professione intellettuale relativa al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione, sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico; inoltre si sottolinea l'evidente conflitto di interesse in cui si verrebbe a trovare il mediatore immobiliare che, oltre a curare per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministri e lo gestisca per conto del condominio.

Tale conclusione non sembra però possa valere per l'agente immobiliare che amministri soltanto il caseggiato in cui risiede.

In ogni caso la nota ricorda che lo svolgimento di attività incompatibili con quella di agente di affari in mediazione, di cui alla legge 39/1989, determina, da parte degli uffici camerati, l'avvio della procedura di inibizione allo svolgimento di quest'ultima e la conseguente inibizione alla attività di mediazione.

Ministero del Lavoro e dello Sviluppo Economico - Parere protocollo AOO_PIT.U.0128664

ALL'ASSOCIAZIONE ARCO

OGGETTO: Legge 3 maggio 2019, n. 37 - Legge europea 2018. Richiesta chiarimenti –Agenti immobiliari

Si fa riferimento all'istanza di interpello inoltrata da codesta Associazione allo scrivente ufficio con nota pec del 17 aprile u.s., concernente la legge in oggetto 3 maggio 2019, n. 37 (entrata in vigore il 26 maggio successivo) la quale, all'art. 2 - Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione, Procedura di infrazione n. 2018/2175 – dispone la sostituzione dell'articolo 5, comma 3, della legge 3 febbraio 1989, n. 39 come segue:

«3. 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».

In particolare, con la citata istanza è stato chiesto se l'agente (di affari in mediazione) immobiliare potrà svolgere anche l'attività di amministratore di condominio in via professionale e viceversa, tenuto conto che le incompatibilità di cui al nuovo art. 5, comma 3, legge n. 39/1989 sono ora limitate alle sole, seguenti ipotesi:

- a) 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) attività svolta in qualità di dipendente (ad esclusione delle imprese di mediazione) di ente pubblico o privato, o di istituto bancario, finanziario o assicurativo;
- c) esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione;
- d) situazioni di conflitto di interessi.

Stante ciò, si ritiene che anche in relazione a questa nuova disciplina permanga l'incompatibilità di detta attività professionale con quella di amministratore condominiale: sia ove quest'ultima venga intesa come professione intellettuale afferente al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione (rientrando, quindi, l'incompatibilità nell'ipotesi della sopracitata lettera c)), sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico (rientrando, quindi, nell'ipotesi di incompatibilità della lettera a)); nonché trattandosi comunque di evidente conflitto di interesse per il mediatore immobiliare che, contemporaneamente a curare per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio (lettera d)) .Da ultimo, si coglie l'occasione per ricordare che lo svolgimento di attività incompatibili con quella di agente di affari in mediazione di cui alla ridetta legge n. 39/1989 determina, da parte degli uffici camerati, l'avvio della procedura di inibizione allo svolgimento di quest'ultima e la conseguente inibizione alla stessa.

La diligenza "professionale" dell'amministratore di condominio

Luigi Salciarini, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 giugno 2019, n. 1069 pag. 996-997

Secondo una impostazione che risale all'originario testo del codice civile del 1942, e che poi è stata confermata dalla "riforma del condominio" (legge 220/2012) l'amministratore è un "mandatario" dei condomini. Con quali modalità, quindi, deve adempiere ai suoi doveri di incarico?

Nei numerosi anni di applicazione (e di interpretazione) del codice civile, il cui testo originario risale al 1942, non si è mai dubitato che il rapporto tra amministratore nominato dall'assemblea e condominio rientrasse nell'ambito del "mandato" (disciplinato dagli artt. 1703 e segg. cod. civ.), che consiste in un "... contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra" (cfr., testualmente, l'art. 1703 cod. civ.). Nello specifico del condominio, detti "atti giuridici" non sono altro che tutti quelli attinenti alla c.d. "gestione" dell'edificio e che, in particolare, sono enumerati nell'art. 1130 cod. civ. (sotto la denominazione di "attribuzioni").

Con la "riforma del condominio" di cui alla legge 220/2012 (in vigore dal 18.6.2013) la qualificazione in tali termini è divenuta espressa, e si trova nel penultimo comma dell'art. 1129 cod. civ., secondo il quale "per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV", vale a dire proprio gli artt. 1703, e segg., cod. civ. Ne deriva che, a prescindere dalle particolarità del rapporto condominio/amministratore (che lo fanno ritenere certamente un mandato "sui generis"), l'amministratore, in forza della nomina da parte dell'assemblea e della conseguente sua accettazione, diviene obbligato all'adempimento delle relative obbligazioni inerenti all'incarico ricevuto.

Questi "doveri" sono talmente numerosi (derivanti non solo dal codice civile, ma anche da una copiosa ed eterogenea legislazione speciale) che, da un certo punto di vista, non sono completamente individuabili, tuttavia per l'adempimento di ciascuno di essi sorge la questione dell'identificazione delle modalità concrete. In altri termini, ci si deve porre il problema di "come" l'amministratore deve far fronte alle esigenze di gestione dell'edificio e in che misura è tenuto ad ottenere i risultati amministrativi che i condomini si aspettano dal suo operato.

Per un lunghissimo periodo (dal 1942 al 2012), gli interpreti hanno affermato che l'amministratore era tenuto all'adempimento dei suoi doveri di incarico con le modalità corrispondenti alla c.d. "diligenza del buon padre di famiglia" (artt. 1710 e 1716 cod. civ.). Innanzitutto, il riferimento a tale tipologia di diligenza è da intendere come un criterio generale che, però, deve essere concretizzato di volta in volta con riguardo alle particolari circostanze in cui si trova il soggetto che è tenuto all'adempimento. Secondo la migliore dottrina, si tratta di un criterio di comportamento e si riferisce a ciò che, in una determinata situazione, può essere preteso da un "buon" debitore.

E' evidente che siamo di fronte ad un criterio che può applicarsi a qualunque soggetto e che non tiene quasi per niente in conto della specifica natura dell'incarico ad amministrare un edificio. Con l'entrata in vigore della riforma (di cui alla citata legge 220/2012) deve registrarsi un cambiamento che consiste, in buona sostanza, in una effettiva "qualificazione" dell'amministratore di condominio per il quale divengono obbligatori i "requisiti" previsti

dall'art. 71 bis disp. att. cod. civ. e, in particolare, quelli previsti dalla lettera f) (aver conseguito "il diploma di scuola secondaria di secondo grado") e dalla lettera g) di tale norma (aver frequentato "un corso di formazione iniziale" e aver svolto annualmente una "attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale").

A fronte di ciò, la figura di amministratore di condominio non può non considerarsi profondamente mutata (rispetto alla concezione dell'originario testo del codice civile) e divenuta assai più "professionale" rispetto al passato. Questo importante cambiamento ha delle conseguenze anche in ordine alla "diligenza"; infatti, il citato art. 1176 cod. civ., nel comma 2, prevede l'applicazione di un criterio di diligenza "qualificata" al soggetto che eserciti una attività "professionale".

Si potrebbe affermare che chi assume l'incarico di amministrare un condominio dietro il pagamento di un compenso (cfr. art. 1129 cod. civ. secondo cui in sede di nomina va specificato analiticamente quello dovuto) svolge una vera e propria attività professionale. Tuttavia, il richiamato art. 71-bis disp. att. cod. civ. opera una distinzione tra amministratore "interno" (non soggetto ai requisiti "professionali" previsti dalla norma) e quello "esterno" (pienamente tenuto al possesso di tali "qualità").

Si può affermare, quindi, che la "professionalità" (vale a dire, lo svolgere l'incarico con competenza, continuità e a favore di "clienti" estranei) va certamente riconosciuta nel secondo caso. Ne deriva che il primo ("interno") rimane tenuto all'adempimento secondo il "vecchio" criterio della diligenza del "buon padre di famiglia", mentre il secondo ("professionista") è certamente obbligato ad una prestazione secondo canoni di più alta e completa competenza (non potrebbe, per esempio, eccedere ignoranza di norme).

PER SAPERNE DI PIÙ

-Antonio Scarpa, La natura dell'incarico di amministratore di condominio e le conseguenti responsabilità dopo la riforma del 2012, in Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare, 2016, fasc. 1, pag. 15

-Alberto Bregoli, L'amministratore di condominio: un nuovo professionista al servizio (anche) della collettività? in Rivista trimestrale di diritto e procedura civile, 2014, fasc. 1, pag. 9

L'Esperto Risponde

AGEVOLAZIONI

■ L'IMMOBILE INTESTATO ALLA FIGLIA PRECLUDE LA NUOVA PRIMA CASA

D. *Alcuni anni fa, dopo la vendita di una piccola abitazione lasciata in eredità, ho acquistato, nello stesso luogo, un'abitazione più recente intestandola direttamente a mia figlia. Le imposte catastali e quelle relative all'acquisto sono state pagate con l'agevolazione prima casa. L'acquisto per mia figlia può essere considerato donazione e, quindi, nel caso in cui lei volesse acquistare un altro immobile, potrebbe fruire comunque dell'agevolazione prima casa?*

R. La risposta è negativa. Se è vero, infatti, che l'intestazione di beni immobili a nome altrui configura una donazione indiretta dell'immobile, è pur vero che l'atto ha scontato le imposte previste per i trasferimenti a titolo oneroso. Nel caso di successivo acquisto, la figlia del lettore non potrebbe fruire delle agevolazioni prima casa perché mancherebbe il requisito di cui alla lettera c) della nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986. Occorre pertanto che la figlia alieni prima l'immobile di sua proprietà per poter fruire nuovamente delle agevolazioni in questione.

(Marcello Claudio Lupetti, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 giugno 2019)

■ RISPARMIO ENERGETICO: SPESE RIPARTITE PER MILLESIMI

D. *Un condominio, composto da 20 unità abitative, spende complessivamente 600mila euro (Iva compresa) per un intervento di risparmio energetico con isolamento a cappotto, che rientra nell'ecobonus con detrazione del 70 per cento. La norma prevede un ammontare complessivo delle spese pari a 40mila euro per ciascuna delle 20 unità e, quindi, 800mila euro lordi, Iva inclusa. Nella ripartizione dei costi (da indicare nella delibera condominiale), avendo più millesimi di proprietà rispetto agli altri condòmini, mi è stato imputato un costo di 48.600 euro lordi, con Iva.*

Nel mio caso specifico posso applicare la detrazione fiscale del 70% su 40.000 euro, quindi dovrò pagare il 30% di 40mila euro più la differenza tra 48.600 – 40.000, per un totale di 20.600 euro? Oppure pagherò il 30% di 48.600 euro, quindi 14.850 euro?

R. La risposta corretta è la seconda: il condòmino deve pagare 14.850 euro, mentre la restante parte viene saldata con la cessione del credito d'imposta all'esecutore dei lavori. L'articolo 1, comma 2, lettera a, nn. 1-3 della legge 232/2016, di Bilancio 2017, per i soli interventi che riguardano l'intero condominio prevede la proroga fino al 31 dicembre 2021 (proroga quinquennale) della detrazione per interventi di risparmio energetico con un aumento della percentuale di detrazione in ragione dell'intervento effettuato. In particolare, la percentuale ordinaria del 65% viene elevata al:

-70% se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio,

-75% se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consegua almeno la qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015.

Perchè sia rispettato quest'ultimo requisito, si fa riferimento al più recente decreto del 2015, a differenza della regolamentazione applicativa del bonus del 65% "ordinario", per il quale dovrebbero continuare a valere le indicazioni fornite dal Dm 11 marzo 2008. È prevista, inoltre, la possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a "soggetti privati", con esplicita esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari. In entrambe le ipotesi, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 40mila euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo sulla base della tabella millesimale, cioè tenuto conto della dimensione e della percentuale della proprietà di ciascun soggetto (è chiaro che un cantina non avrà detrazione commisurata a 40mila euro). L'importante è che la detrazione massima sia commisurata a 40mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 giugno 2019)

■ DETRAE IL GENITORE CONVIVENTE SE LA FATTURA VIENE INTEGRATA

D. *Sono a carico di un genitore con cui convivo e sono cointestatario del suo conto corrente, essendo l'altro genitore deceduto. Sono esclusivo proprietario di un immobile oggetto di lavori di ristrutturazione nel 2018. Vorrei sapere se le fatture e la pratica Enea a me intestate, e i bonifici effettuati dal conto cointestato, consentono al mio genitore convivente di detrarre la spesa nella propria dichiarazione dei redditi, non avendo io la necessaria capienza fiscale.*

R. La risposta è affermativa, ma solo se le fatture sono intestate direttamente al genitore convivente con il figlio proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento. La detrazione del 50% per interventi di ristrutturazione (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) compete anche ai familiari conviventi, intendendo per tali il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini fino al secondo grado. A quest'ultimo riguardo, l'agenzia delle Entrate, nella risoluzione 184/E del 12 giugno 2002, ha tenuto a precisare che il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione Irpef, a condizione che: sussista la situazione di convivenza sin dal momento di inizio dei lavori di ristrutturazione, le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente (fatture intestate al familiare e bonifici emessi dal suo conto corrente o da conto anche cointestato con il proprietario). Ricorrendo tali condizioni, l'importo complessivamente detraibile può essere ripartito o addirittura imputato al 100% al genitore del proprietario, se questi sostiene interamente le spese.

Nel caso in esame, i bonifici sono corretti in quanto emessi da conto cointestato, anche se sarebbe opportuna l'indicazione anche del codice fiscale del genitore beneficiario della detrazione. Viceversa, le fatture devono essere integrate, anche con annotazione successiva, con l'indicazione del nominativo del genitore che sostiene le spese e beneficia della detrazione: annotazione da fare, comunque, prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui opera la prima rata di detrazione.

In merito, nella circolare 11/E del 2014, l'agenzia delle Entrate ha sostanzialmente ribadito che, qualora vi sia divergenza tra nominativi della fattura e soggetti intestatari del conto corrente da cui vengono emessi i bonifici, la detrazione del 50% compete ai soggetti indicati in fattura anche a seguito dell'annotazione integrativa sulla stessa. In sostanza, basterà integrare la fattura indicando che il genitore è intestatario al 100% della fattura. Mentre la comunicazione all'Enea già effettuata è da considerarsi comunque valida, anche se inviata da un soggetto diverso dal beneficiario della detrazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 maggio 2019)

■ SCONTI EDILIZI E BONUS MOBILI: IL BENEFICIARIO DEVE COINCIDERE

D. *Sono sposato in comunione dei beni e risiedo con mia moglie e mia figlia in una casa di proprietà di quest'ultima. Ho comprato una casa a un'asta giudiziaria, a titolo personale, con dichiarazione confermata da mia moglie (i soldi provengono da una mia eredità). A giorni comincerò i lavori di ristrutturazione dell'immobile. Sto fruendo da sei anni dei benefici di una precedente ristrutturazione. Posso eseguire i bonifici a mio carico per i lavori di ristrutturazione, mentre mia moglie si attribuisce le fatture riguardanti i mobili, o viceversa? La ristrutturazione viene eseguita da un'impresa edile coadiuvata da un idraulico, lavoratore autonomo: in questo caso è necessaria la comunicazione all'Asl?*

R. La risposta è affermativa. Anche se il soggetto fruisce già della detrazione del 50% per interventi effettuati in anni precedenti, è possibile, per un nuovo intervento abilitato da nuovo provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori, fruire dell'ulteriore detrazione anche in relazione a interventi eseguiti sullo stesso o altro immobile, come nel caso di specie (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 possibile fruire anche del bonus mobili, ma il soggetto che ne beneficia dev'essere lo stesso che fruisce della detrazione per ristrutturazioni: quantomeno in parte, cioè deve aver pagato almeno una quota delle spese di ristrutturazione. In sostanza, ci deve essere coincidenza tra soggetto che sostiene le spese di ristrutturazione e quello che sostiene le spese per l'acquisto dell'arredo o degli elettrodomestici e che fruisce del bonus mobili (circolari 29/E/2013 e 7/E/2018).

Pertanto, se nel caso in esame il proprietario fruisce della detrazione del 50% per intero (senza nemmeno una compartecipazione parziale alle spese della moglie), solo lui può fruire anche del bonus mobili. In presenza di più imprese nel cantiere (impresa principale e idraulico lavoratore autonomo), la comunicazione all'Asl va comunque effettuata. In particolare, occorre inviare una raccomandata, con ricevuta di ritorno, sempre preventivamente all'inizio dei lavori, all'Asl competente per territorio sulla base del luogo in cui è sito il fabbricato, nella quale il contribuente dovrà specificare le seguenti informazioni: ubicazione lavori; dati del committente; natura delle opere oggetto dell'intervento; data di inizio dei lavori; impresa esecutrice delle opere; assunzione di responsabilità dell'impresa sul rispetto delle regole di sicurezza e di contribuzione.

La raccomandata non è comunque necessaria nel caso in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza sui cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl (Dlgs 81/2008). In base all'articolo 99 del Dlgs 81/2008, la comunicazione preventiva all'inizio dei lavori non risulta necessaria qualora si tratti di un cantiere per lavori che non superano i 200 uomini/giorno, in presenza di un'unica impresa; mentre è sempre necessaria in presenza, anche non contemporanea, di più imprese nel cantiere, come nel caso di specie in cui, oltre all'impresa principale, è presente nel cantiere l'idraulico, entrambi titolari di ditta autonoma. **(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 maggio 2019)**

CONDOMINIO

■ OK ALLA FINESTRA «TRASFORMATA» CHE AFFACCIA SUL PASSO CARRAIO

D. *Un condomino del mio palazzo che abita al piano terra vorrebbe modificare la finestra del suo bagno e farla diventare una porta che affaccia sul passo carraio di accesso al cortile condominiale. Si tratterebbe quindi di modificare il progetto iniziale. Può farlo? Non abbiamo un amministratore in quanto siamo solo otto condomini.*

R. L'articolo 1102 del Codice civile dispone che: «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne

parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa». Ciò premesso, la trasformazione di una finestra in porta che si affaccia sul passo carraio, in linea di principio, salvo il rispetto del decoro architettonico e della sicurezza del fabbricato, non crea pregiudizi agli altri condòmini, con la conseguenza che deve ritenersi lecita (articoli 1120, ultimo comma, e 1122 del Codice civile). Ad evitare contestazioni ed eventuali azioni possessorie, potrebbe essere opportuno, ma non indispensabile, convocare preventivamente l'assemblea o sentire gli altri condòmini. Fermo restando che la Cassazione, con la pronuncia 1112/1988, «l'apertura di una porta o di una finestra da parte di un condomino o la trasformazione di una finestra che prospetta il cortile comune in porta di accesso al medesimo mediante l'abbattimento del corrispondente tratto di muro perimetrale che delimita la proprietà del singolo appartamento non costituisce di per sé abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune che fa capo come ius possidendi a tutti i condòmini». In senso conforme, si veda anche la sentenza della Cassazione 15390/2000.

(Mattero Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 3 giugno 2019)

■ LASTRICO SOLARE, NON PAGANO I CONDÒMINI NON COPERTI

D. *L'articolo 1126 del Codice civile regola la ripartizione delle spese nel caso dei lastrici solari.*

Lo stesso articolo può essere applicato per le unità immobiliari che non si trovano sotto la sagoma principale dell'edificio? Se sotto il lastrico solare si trovano delle unità immobiliari lontane dalla copertura principale, questi sono tenuti a partecipare alla spesa nel caso in cui si renda necessaria la sistemazione del tetto di questa porzione?

R. L'articolo 1126 del Codice civile, nel regolamentare la suddivisione della spesa per riparazioni o ricostruzioni dei lastrici solari che siano di proprietà o di uso esclusivo e quindi non condominiali, ripartisce i costi fra il proprietario o l'utente del lastrico solare, per un terzo e per gli altri due terzi a carico dei condòmini alle cui unità immobiliari il lastrico serve da copertura. Nel caso descritto in quesito sembrerebbe che vi siano alcune unità immobiliari ai piani inferiori rispetto al lastrico, ma al di fuori della proiezione verticale. Se è così, questi condòmini non sono tenuti al pagamento del contributo di cui all'articolo 1126 del Codice civile. Infatti la giurisprudenza ha anche recentemente chiarito che «in tema di condominio negli edifici, agli effetti dell'art. 1126 c.c., i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico non di tutti i condòmini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura» (Cassazione, 11484/2017; tribunale di Salerno 1094/2019).

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 3 giugno 2019)

■ SANZIONABILE CHI AFFIDA LE PULIZIE «IN NERO»

D. *In uno stabile i condòmini affidano, di propria iniziativa e fuori dalla contabilità condominiale, la pulizia delle scale a un condomino, pagandolo senza alcuna ricevuta fiscale. Poiché nulla di tutto questo appare nel conto consuntivo, in quanto l'amministratore non è partecipe a questa scelta, i singoli condòmini possono ugualmente incorrere in qualche sanzione amministrativa o responsabilità nel caso in cui chi effettua le pulizie fosse soggetto a un infortunio?*

R. Affidare la pulizia delle scale ad un condomino «pagandolo senza alcuna ricevuta fiscale» configura l'illecita, illegale e illegittima ipotesi di impiego sommerso. In caso di incidente e/o infortunio del lavoratore in nero - ovvero il condomino che pulisce le scale - potrebbe

intervenire l'Inail, che appurerebbe il lavoro sommerso irrogando, di conseguenza, una sanzione amministrativa da valutare caso per caso. Si ricordi, comunque, che la responsabilità del lavoro nero - sia civile e, in alcuni casi, anche penale - è sempre del committente, ossia di colui che ha commissionato/affidato il lavoro e paga il "lavoratore". Nel caso di specie, quindi, la responsabilità sarà di tutti i condomini ed, eventualmente, anche dell'amministratore.

(Giuseppe Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 maggio 2019)

■ **COSTI DI SCALE E ASCENSORE: CONTANO I MILLESIMI, NON L'USO**

D. *Nel mio condominio, da qualche mese, è attivo uno studio legale molto frequentato dalla clientela. Poiché tale studio è ubicato all'ultimo piano (nono) chiedo se si devono apportare dei correttivi per le spese dell'uso dell'ascensore e delle scale.*

R. Le spese condominiali necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni e degli impianti dell'edificio, comprese le spese per ascensore e scale, sono ripartite tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà. Ciò vale indipendentemente dall'uso che ciascun condomino fa del proprio immobile. La circostanza per cui sia adibito a studio professionale, piuttosto che ad una privata unità immobiliare è ininfluenza. Tale criterio di ripartizione è previsto dalla legge ex articolo 1123 e successivi del Codice civile e può essere derogato solo mediante un regolamento condominiale di tipo contrattuale oppure con una delibera assembleare all'unanimità di tutti i condòmini (fra le altre: Cassazione civile, sentenza 22157/2018)

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 27 maggio 2019)

MUTUI

■ **SCONTO SUL MUTUO PAGATO DAL GENITORE SEPARATO**

D. *Sono un genitore separato consensualmente. Ho una casa di proprietà acquistata dopo la separazione, per la quale pago un mutuo di circa 1.000 euro/mese, che è occupata dalla mia ex moglie e da nostra figlia. Corrispondo 500 euro mensili per la retta di mia figlia, più spese extra. La mia ex moglie lavora a tempo indeterminato. Posso scaricare qualcosa? Da sei mesi ho anche un'altra figlia.*

R. Va evidenziato che non assumono alcuna rilevanza fiscale come onere gli assegni di mantenimento (anche se disposti in sede giudiziaria) versati a favore dei figli. Tutte le altre spese sostenute per conto degli stessi, se rientranti in quelle previste dalla normativa tributaria, sono invece ordinariamente detraibili/deducibili (ad esempio: spese scolastiche, iscrizione in palestra, farmaci eccetera). Invece, le detrazioni per figli a carico disposte dall'articolo 12 del Tuir, Dpr 917/86, in caso di separazione coniugale, restano a favore del genitore affidatario o al 50% di entrambi i genitori, in caso di affidamento congiunto o condiviso.

Circa gli interessi passivi da mutuo ipotecario, è ammessa la loro detrazione in quanto riferiti nel caso specifico all'abitazione principale di familiari (figlia o anche il coniuge separato fintanto che non sopraggiunga il provvedimento di divorzio); a questo scopo, tuttavia, il genitore interessato non dovrà sostenere in relazione alla propria abitazione principale ulteriori oneri finanziari, poiché in tale evenienza la detrazione sarà circoscritta esclusivamente a questi ultimi.

(Alfredo Calvano, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 giugno 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ NO ALLA CEDOLARE PER IL NEGOZIO SE LA SAS LOCATARIA È LA STESSA

D. *Nel 2014 la signora Verdi stipulava un classico contratto di locazione 6+6 a canone libero con la Sas XXX del signor Rossi per un immobile commerciale di sua proprietà (categoria C/1, negozio) di superficie inferiore a 100 metri quadri. A fine novembre 2018 il signor Bianchi, con atto pubblico a rogito notarile, formalizza l'acquisto di tutte le quote di partecipazione al capitale sociale della Sas XXX (già conduttrice del contratto di locazione per l'immobile in oggetto), cambiandone la ragione sociale in «XXX Sas di Bianchi Mario» e assumendo la qualità di socio accomandatario e rappresentante legale della società. È possibile per la signora Verdi (che al 15 ottobre 2018 non aveva alcun rapporto col signor Bianchi), di comune accordo con lui, nuovo titolare della Sas, interrompere in anticipo il contratto in essere e stipularne uno nuovo nel 2019, fruendo così della cedolare secca?*

R. Il fatto che la società conduttrice abbia cambiato la ragione sociale e i soci dopo il 15 ottobre 2018, a nostro giudizio, non consente l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca ex lege 145/2018. La cessione di quote e il cambio della ragione sociale non comportano necessariamente la nascita di una nuova società, distinta dalla precedente. Dunque, stante l'esistenza di un precedente contratto di locazione (in base agli articoli 27 e seguenti della legge 392/78), tra i medesimi soggetti giuridici, ("non scaduto"), non opera il regime fiscale della cedolare secca.

Infatti, l'articolo 1, comma 59, della legge di Bilancio 2019 (legge 145/2018) dispone che: «Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento.

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

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 giugno 2019)

■ IL CONTRATTO AGEVOLATO E LA PROROGA «NATURALE»

D. *Il 1° gennaio 2014 ho stipulato come locatore un contratto di locazione abitativa agevolata ex legge 431/98, articolo 2, comma 3. In origine ho convenuto con l'inquilino, per reciproca utilità, su una durata di 4+2 anni. Dopo il rinnovo automatico del 1° gennaio 2018, saremmo ora d'accordo di prorogare tacitamente la locazione. Che durata avrà la proroga (4 anni, 3 anni, 2 anni, 4+2 anni, 3+2 anni)? In caso di ulteriore mancata disdetta, cosa accadrebbe?*

R. La Cassazione, con sentenza 16279/2016, ha affermato che il secondo inciso dell'articolo 2, comma 5, della legge 431/1998 si riferisce alla durata del contratto che si esaurisce alla "prima scadenza" e prevede che, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sia prorogato di diritto per due anni salva la facoltà di disdetta motivata da parte del locatore. Se non interviene una trattativa per il rinnovo, non perfezionato, la locazione si deve intendere automaticamente cessata alla scadenza "conclusiva", senza necessità di disdetta da parte dello stesso conduttore, trovando applicazione la disciplina dell'articolo 1596, comma 1, del Codice civile. Un accordo sottoscritto tra le parti sarà comunque utile per definire la vicenda.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 giugno 2019)

■ LA CONCESSIONE EDILIZIA E L'IRREPERIBILITÀ IN COMUNE

D. *Nell'atto pubblico di vendita di un appartamento (seconda casa), stipulato nel 1983 da parte di una ditta individuale, è citato il numero della licenza edilizia rilasciata il 17 luglio 81 dal Comune ai proprietari dell'area venduta alla ditta che, su tale area, ha costruito un complesso di dieci appartamenti, tra cui quello oggetto della compravendita. In seguito l'appartamento è stato ereditato da due fratelli; poiché uno dei due intende cedere all'altro la sua quota, lo studio notarile incaricato ha chiesto, tra i vari documenti, la concessione edilizia citata nell'atto originario. Il Comune interpellato non trova traccia alcuna della concessione, nonché della richiesta di abitabilità, dichiarata come in corso alla data di stipula del citato atto pubblico. Devo considerare il complesso edificato come abusivo?*

R. Nel caso in cui la concessione edilizia non sia rinvenibile agli atti del Comune, bisognerebbe cercare di fornire tutta la documentazione eventualmente utile (istanze, progetti, risultanze catastali e, se del caso, perizie basate su tali atti e documenti), al fine di ottenere una certificazione sostitutiva da parte dell'ente. Nel caso in cui invece - e malgrado le risultanze dell'atto di compravendita - la suddetta concessione non fosse mai stata richiesta al Comune, solo allora l'immobile dovrebbe essere senz'altro considerato abusivo, con tutte le conseguenze sia da un punto di vista sanzionatorio che, eventualmente, demolitorio.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 giugno 2019)