
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



Luglio 2019 – Chiuso in redazione il 15 luglio 2019

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	25
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	26
APPROFONDIMENTI	
LOCAZIONE COSA SUCCEDA SE IL CONDUTTORE COSTRUISCE SUL BENE LOCATOGLI <i>Si pongono vari problemi per il caso in cui il conduttore costruisca un manufatto sul bene locatogli. E le cose si complicano ancora di più quando il bene locato non è di proprietà di un unico soggetto, ma appartiene in comunione a più soggetti, come avviene nel caso di un bene condominiale.</i> Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 31 luglio 2019, n. 1071, pag. 1318-1324	37
CONDOMINIO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO "RIFORMATO" <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 30 giugno 2019, n. 1070, pag. 1076-1077	43
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	45



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

■ **Immobiliare, listini casa ancora in calo: -0,5% nel primo trimestre 2019**

Valore medio negativo a causa dei prezzi delle case usate. I listini del nuovo sono in crescita.

L'Istat parla di «vischiosità dei prezzi rispetto all'andamento della domanda» per definire il fenomeno che vede la diminuzione dei prezzi contestualmente all'aumento delle compravendite (ormai in corso dal 2014). Vischiosità confermata nell'ultima fotografia sui prezzi delle abitazioni, riferita al primo trimestre del 2019, con una ulteriore erosione di valore di -0,5% rispetto all'ultimo trimestre 2018 e di -0,8% rispetto al primo trimestre 2018. Senza nulla togliere alla negatività del dato - l'Istat ricorda che l'Italia è stato l'unico paese della zona euro dove nel 2018 i prezzi delle abitazioni avevano chiuso in flessione in Italia (dove altri paesi avevano visto una crescita «di più di quattro punti») - la media Istat nasconde aree di mercato e andamenti locali che se ne discostano, positivamente, in modo significativo.

Un indicatore importante è quello che riguarda le nuove abitazioni, il cui indice è in crescita dello 0,8% congiunturale, e di ben l'1,7% tendenziale. «In questo quadro - sottolinea l'Istituto di statistica - un segnale di ripresa viene dai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono su base annua per il sesto trimestre consecutivo, ma il cui peso nel determinare gli andamenti complessivi del mercato immobiliare residenziale si va sempre più riducendo».

Per quanto riguarda le case esistenti, nel primo trimestre 2019, i listini hanno fatto registrare un decremento congiunturale di -0,7% e congiunturale di -1,3 per cento. Tra case nuove e case usate si allarga dunque la forbice dei prezzi. Il "panorama" delle due strade ormai imboccate da tempo, emerge con chiarezza dal confronto della serie storica degli indici. «Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'Ipab - segnala la nota Istat - nel primo trimestre 2019 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 17,2%, a causa esclusivamente delle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 23,7% mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento, seppur debole (+0,8%)».

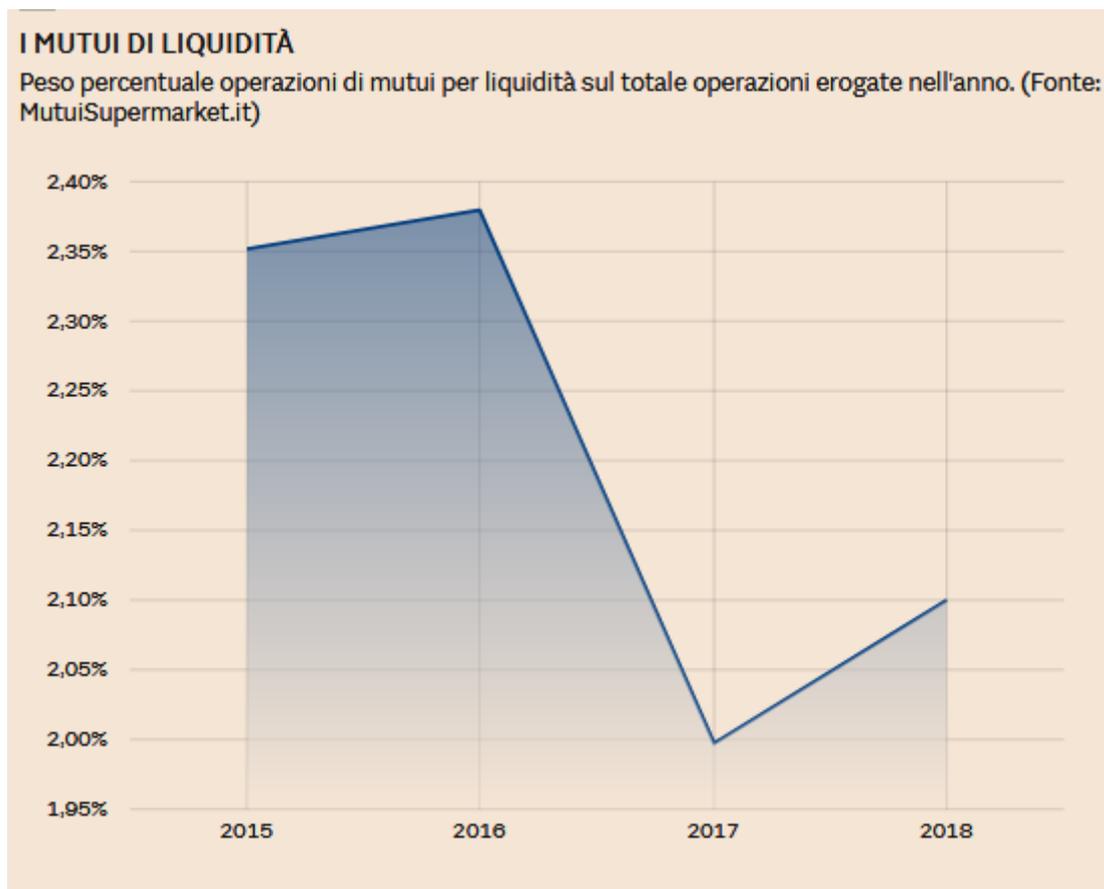
«La nuova rilevazione Istat sull'andamento dei prezzi delle case conferma lo stato di crisi del mercato immobiliare italiano, unico in Europa a soffrire». Questo il commento di Confedilizia alla nota dell'Istat. «La realtà, peraltro, è ancora peggiore - aggiunge la principale associazione della proprietà immobiliare - in molte zone d'Italia si registrano diminuzioni superiori e non si contano i casi di valori azzerati per effetto dell'assenza di compratori disposti ad acquistare». **(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 3 luglio 2019)**

■ **Mutui, prestito vitalizio e nuda proprietà: come «monetizzare» la casa (senza venderla)**

La casa è la risorsa più grande delle famiglie italiane: è noto che la diffusione della proprietà immobiliare nel nostro Paese non trova pari all'estero, con meno del 20% delle famiglie che paga un affitto. Secondo una recente elaborazione di Istat e Bankitalia, la metà della ricchezza degli italiani è costituita dal loro patrimonio immobiliare.

Per la stragrande maggioranza si tratta di prime case, dove le famiglie devono – e vogliono – continuare a vivere. E comunque il mattone per definizione non è certo un asset velocemente e facilmente liquidabile. Ecco che allora paradossalmente ci si trova “prigionieri” della propria ricchezza.

Esistono però strumenti che permettono di “monetizzare” la propria abitazione senza perderla, usandola come leva per far fronte a necessità più o meno stringenti, che possono andare da una ristrutturazione della casa stessa ad un aiuto per i figli, fino alla legittima aspirazione a trascorrere una vecchiaia serena.



Mutui di liquidità

Innanzitutto la casa si può ipotecare, sottoscrivendo un mutuo di liquidità. Si tratta di un finanziamento del tutto simile a quello stipulato nel caso di un acquisto, ma che è finalizzato ad ottenere “cash” da destinare ad altre finalità.

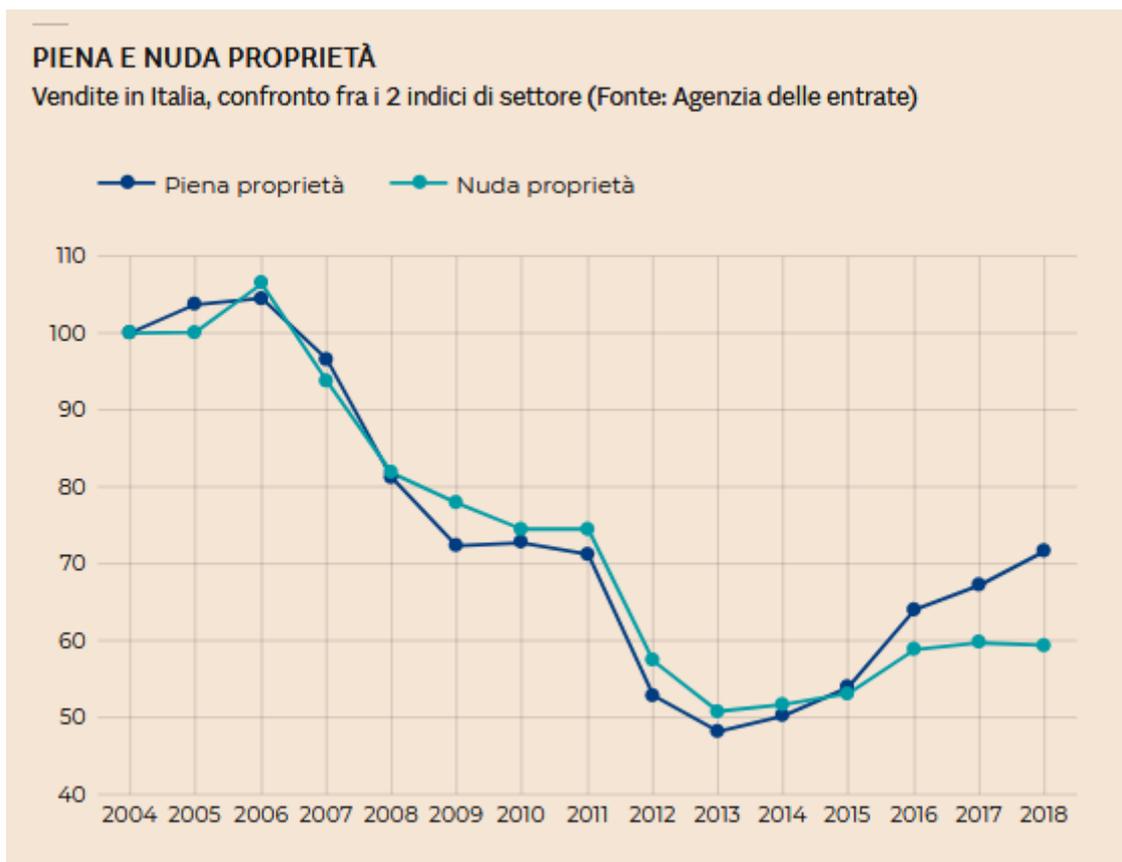
Ipoteca è una parola che spesso fa paura perché chiunque preferirebbe vivere senza dover “dare in pegno” la propria dimora. Ma il mutuo di liquidità può essere una scelta razionale e finanziariamente conveniente – se fatta con criterio – soprattutto in un’epoca di bassissimi tassi di interesse come quella che stiamo vivendo ormai da qualche anno.

«Con questo tipo di finanziamenti, concessi fino ad un importo pari alla metà del valore della casa – conferma Stefano Rossini, ad di Mutuisupermarket.it – si può estrarre valore dalla proprietà immobiliare con tassi di gran lunga inferiori a quelli di un prestito personale. Il problema è che la cifra richiesta deve essere abbastanza consistente: sotto i 40-50mila euro, infatti, i costi dell’accensione dell’ipoteca e dell’istruttoria non renderebbero conveniente l’operazione».

Senza contare che le stesse banche non offrono mutui sotto una certa soglia di importo e che, allo stesso tempo, considerano il mutuo di liquidità (offerto comunque da un numero non elevato di istituti) più rischioso, anche per il solo fatto che il richiedente non abbia bisogno di soldi per comprare casa, ma di generica “cassa”. Diventa quindi dirimente la fase di istruttoria e si alza un po’ il costo rispetto agli altri mutui.

Per dare un'idea di massima, per un finanziamento prima casa da 70mila euro a fronte di un immobile che ne vale 210mila, un impiegato a tempo indeterminato 45enne può pagare un Taeg (tasso fisso più spese) poco superiore al 1,5%; lo stesso tasso sale 2,6-3% per un mutuo di liquidità. Ma il costo di un prestito sarebbe più del doppio.

I mutui di liquidità "puri", secondo un'elaborazione di Mutuisupermarket.it, rappresentano tra il 2 e il 2,4% del mercato, il che vuol dire circa 10mila erogazioni all'anno. Ma il numero cresce se si tiene conto delle formule "ibride" (che sono anche "le preferite" dalle banche, e di conseguenza sale anche il numero di offerte): ad esempio si può sostituire il proprio mutuo già in corso con un altro di importo maggiore e destinare una parte di questo a liquidità, oppure si può optare per un "consolidamento debito più liquidità" o anche, ed è una novità, per "l'acquisto più liquidità".



Prestito ipotecario vitalizio per gli over 60

Uno dei limiti dei mutui di liquidità è rappresentato dall'età del contraente. In linea generale le banche sono disposte (non sempre, soprattutto se si tratta di mutui di liquidità) a concedere credito (e comunque nel rispetto di sostenibilità reddituale e delle altre condizioni da valutare in istruttoria) per una durata che permetta al contraente di non superare i 75 anni alla fine del periodo del rimborso. Quindi, ad esempio, un 60enne potrà vedersi concesso un mutuo della durata massima di 15 anni.

Per gli over 60 esiste un prodotto specifico: il prestito ipotecario vitalizio (Piv). In sintesi si tratta della possibilità di ottenere una somma da una banca dando la casa in garanzia. Il contraente non paga nessuna rata mensile, ma al momento della sua morte, gli eredi saranno chiamati a restituire capitale più interessi.

Potranno altrimenti decidere di vendere l'immobile: se il ricavato è inferiore al debito, la banca non potrà pretendere altro a saldo del dovuto; se è maggiore gli eredi incasseranno la differenza. Questa formula prevede la "capitalizzazione degli interessi" accumulati: il rischio è

che gli eredi si trovino a dover restituire una cifra molto elevata se non vogliono perdere la casa. Per non fare lievitare gli interessi il richiedente può però saldarli anno per anno.

Nonostante le modifiche apportate dalla legge 44/2015 volte a migliorarne la fruibilità, si tratta di uno strumento che stenta a decollare in Italia (che lo ha "importato" da realtà estere dove è molto più diffuso). Può essere però adatto a chi non vuole perdere "a priori" la casa (cosa che succede ad esempio con la vendita della nuda proprietà). E nei casi in cui, a fronte di un valore elevato dell'immobile, si ha bisogno di una cifra molto più piccola: in questo modo anche gli interessi saranno minori. È possibile scegliere unicamente il tasso fisso, con un Taeg attorno al 4-5%.

«La cattiva reputazione di questo strumento è ingiustificata – sostiene Claudio Pacella, ad 65Plus, società del Gruppo MutuiOnline specializzata in consulenza in questo segmento – ma si è creato un circolo vizioso per cui molte banche decidono di non tenerlo in portafoglio. In realtà è molto meno traumatico per un anziano fare un prestito di 50mila euro rispetto alla vendita della casa, senza considerare che in questo ultimo caso, per così dire, deve mettere il cartello davanti alla porta. Ma esiste comunque un mercato, dalle forti potenzialità di crescita, e quattro banche in Italia offrono questo prodotto».

Si possono stimare alcune migliaia di contratti stipulati ogni anno in Italia. Come tutti gli strumenti finanziari il Piv deve essere valutato con cautela, «facendo ad esempio attenzione – continua Pacella – a non superare la soglia del 15-20% del valore della casa per il 60-65 enne, fino ad arrivare al 50% dell'ultraottantenne».

Resta sempre la nuda proprietà

Un'alternativa al prestito vitalizio – molto più praticata probabilmente perché più conosciuta e "consolidata" nella prassi immobiliare – è la vendita della nuda proprietà. In sostanza, cioè, la possibilità di vendere la casa mantenendone però l'usufrutto (e quindi il pieno godimento del bene) per il resto della propria vita.

Più l'età del venditore sale, più cresce il valore della nuda proprietà, perché, in base all'aspettativa di vita media, al venditore resteranno meno anni da vivere nella propria casa. Ad esempio se un sessantenne può incassare (almeno in teoria) il 40% del valore della casa, un novantenne potrà arrivare all'85%.

Si tratta di un mercato che può contare su uno zoccolo duro di circa 24mila scambi: si tratta del dato registrato nel 2018 dall'Agenzia delle Entrate, in calo dello 0,4% rispetto all'anno precedente. Un trend in contrasto con l'andamento delle compravendite di piena proprietà che invece sono cresciute del 6,5% (sfiorando quota 580mila). (...)

In questo contesto la vendita della nuda proprietà deve essere ben valutata, soprattutto in relazione al prezzo che si riesce a spuntare. Se è vero infatti che esistono le "tabelle" che a cui si accennato poco sopra, in realtà queste valgono solo dal punto di vista fiscale, rimanendo la possibilità di concordare il prezzo sul mercato.

La proprietà dell'immobile può essere infine ceduta anche in cambio di una rendita o di un contratto di mantenimento. La rendita vitalizia a titolo oneroso prevede che un soggetto corrisponda periodicamente alla persona anziana una somma di denaro o altri prodotti a fronte della cessione di un bene immobile (ma anche di un altro bene o capitale). Il cedente in genere continua a vivere nella casa mantenendone l'usufrutto o il diritto di abitazione.

Una ulteriore possibilità che si sta diffondendo è il cosiddetto contratto di mantenimento: è simile alla rendita, pur se non espressamente riconosciuto dal Codice Civile: la formula consente di ricevere assistenza materiale e/o morale in cambio della cessione della proprietà. Il contratto deve dettagliare le prestazioni concordate, ci deve essere corrispondenza tra queste e il valore della casa e "alea" (incertezza sulla speranza di vita del vitaliziato).
(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 26 giugno 2019)

Immobili: vendite e locazioni

■ **Siti, agenzie, fai-da-te: tre strade per affittare**

Negli ultimi anni sono in continuo aumento i proprietari che affittano un immobile per brevi periodi. Case in città d'arte, al mare o in montagna: alloggi che possono diventare una fonte di reddito. La locazione breve, però, non ha per forza una vocazione turistica, perché una durata non superiore a 30 giorni può essere necessaria anche per motivi di lavoro (per esempio, in occasione di una fiera o di un evento). In più, si può concedere in affitto anche una porzione di immobile (alcune stanze di un appartamento in condominio o la mansarda di una villa), aprendo a ulteriori possibilità: l'affittacamere o il bed & breakfast. Senza contare le locazioni transitorie previste dalla legge 431/98 (articolo 5, comma 1), che vanno da un giorno a diciotto mesi, e sono motivate da esigenze di lavoro a tempo determinato.

Regole e modalità per affittare

In ogni caso, se l'immobile è in un condominio, bisogna leggere con attenzione il regolamento dello stabile: quello contrattuale (sottoscritto o comunque accettato da ciascun proprietario al momento dell'acquisto) può infatti vietare di destinare l'immobile all'affitto per brevi periodi. Anche se - come ha chiarito la giurisprudenza - il divieto dev'essere esplicito. Ad esempio, il divieto di adibire i singoli appartamenti dello stabile a locanda, pensione o affittacamere non va necessariamente interpretato come divieto di affittare stanze di un'abitazione in forma privata a varie persone (Tribunale di Milano, 22 febbraio 2018, n. 1947).

In assenza di vincoli, per affittare l'immobile si può agire da sé e stipulare un contratto di locazione breve con il soggetto interessato. O si può coinvolgere un intermediario, cioè un agente immobiliare, in cambio di una provvigione. O, ancora, affidarsi a un portale telematico "ad hoc" (tipo Airbnb o Booking, tra i più noti), che trattiene una percentuale sul canone. Si tratta dei cosiddetti "affitti social", che hanno sollevato polemiche fra gli operatori del settore turistico e no, alimentate anche da un vuoto normativo poi colmato solo in parte.

L'intermediazione e il Fisco

In effetti, il 1° giugno 2017 è entrata in vigore la cosiddetta "tassa Airbnb" (applicabile anche a chi esercita attività di bed & breakfast senza partita Iva), che ha introdotto un nuovo regime di tassazione per contrastare l'evasione fiscale. L'articolo 4 del DL 50/2017 - convertito dalla legge 96/2017 - dispone che «ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data (1° giugno 2017, ndr) si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca (...) con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione». Inoltre, «i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati (alle Entrate, ndr) relativi ai contratti (...) conclusi per il loro tramite». L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati contrattuali è punita con una sanzione da 250 a 2mila euro, ridotta alla metà «se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati».

Chi esercita attività di intermediazione immobiliare, compresi i gestori dei portali online, è quindi obbligato a: comunicare all'agenzia delle Entrate i dati dei contratti d'affitto inferiori ai 30 giorni, che non necessitano di registrazione; applicare, una volta ricevuto il pagamento, un'aliquota al 21% come cedolare secca sul canone di locazione; in quanto sostituti d'imposta, versare all'Erario il 21% e rilasciare al proprietario dell'immobile la Certificazione unica.

(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "la guida rapida", 15 luglio 2019)

■ **Il regolamento condominiale può vietare le locazioni brevi**

Accordi di durata non superiore a 30 giorni, «inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di

intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online». Così il DI 50/2017, all'articolo 4, definisce i contratti di locazione breve.

Questi contratti, in particolare quelli firmati dal 1° gennaio 2017, devono riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 a A/11 (esclusa A/10, ossia uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, eccetera) oppure singole stanze. L'accordo, a norma dell'articolo 1326 del Codice civile, si considera concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte mentre non si tiene conto della data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'appartamento. Si tratta di locazioni – è bene ribadirlo - a vocazione non necessariamente turistica.

Il canone e la fiscalità

Il canone - come specificato dalla norma - comprende le utenze primarie (luce, gas, acqua calda) e può includere la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, nonché altri servizi come la connessione wi-fi, le utenze telefoniche e l'aria condizionata. Al contrario, non sono considerati accessori servizi quali la somministrazione di colazione e pasti in generale, le auto a noleggio, la messa a disposizioni di guide turistiche e interpreti, incompatibili con il contratto di locazione breve in quanto presuppongono un livello, seppur minimo, di organizzazione.

Dal punto di vista fiscale, il proprietario che in forma privata decide di affittare direttamente l'immobile sottoscrivendo un contratto con il conduttore, può usufruire della cedolare secca al 21%, che sostituisce Irpef e addizionali sui redditi derivanti dalla locazione. Il locatore esercita l'opzione della cedolare secca direttamente nel modello 730 e, in particolare, nel quadro dedicato ai redditi fondiari.

Le autorizzazioni

Per quanto concerne i rapporti con il condominio, una volta accertato che il regolamento contrattuale non vieti l'attività, il locatore può avviare la locazione anche senza l'autorizzazione dell'assemblea.

Il proprietario dell'immobile, entro le 24 ore successive all'arrivo degli ospiti o immediatamente se si tratta di soggiorni di durata inferiore alla giornata, è tenuto a segnalare alla Questura competente le informazioni sulle persone alloggiate, attraverso il portale «Alloggiati Web» della Polizia di Stato, che prevede una procedura di registrazione. Il recente DI 34/2019 (decreto crescita, articolo 13-quater) ha inoltre previsto una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazioni brevi, identificati con un codice alfanumerico da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione (...). La banca dati, tuttavia, sarà attiva solo dopo l'arrivo del decreto attuativo.

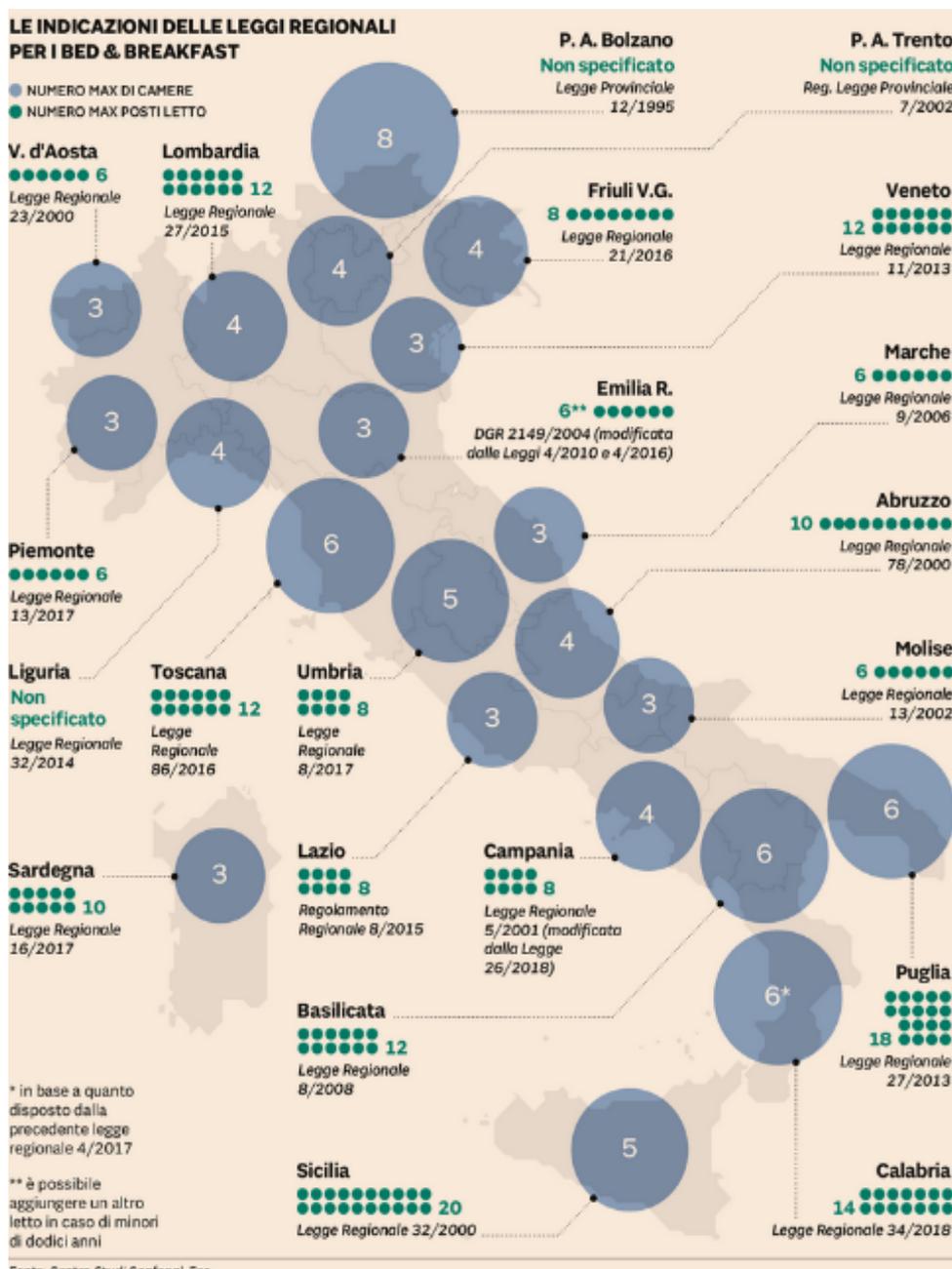
Durante l'intero periodo d'affitto, qualora il conduttore non osservi le disposizioni del regolamento (ad esempio in caso di schiamazzi notturni o immissioni odorose nocive), il condominio può rivalersi direttamente sul locatore, che ha il compito di vigilare sull'operato dell'inquilino. E lo stesso vale se il conduttore danneggia una parte comune dell'edificio, fermo restando che il locatore potrà in un secondo momento rivalersi sull'autore del danno. Sul punto, l'articolo 1590 del Codice civile dispone che «il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto». La norma prevede che «in mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione» e che «il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà». Per quanto concerne, invece, eventuali danni causati agli ospiti e agli oggetti di loro proprietà, è consigliabile per il proprietario dell'immobile stipulare un'assicurazione per la responsabilità civile che lo metta al riparo da inconvenienti.

L'intermediazione

Nel caso in cui il contratto di locazione breve sia stipulato tramite intermediari, i soggetti che esercitano tale attività, compresi quelli che gestiscono portali online, se si adoperano nella

stipula dell'accordo, sono tenuti a comunicare all'agenzia delle Entrate i dati dei contratti redatti dal 1° giugno 2017: nome, cognome e codice fiscale del locatore; durata del contratto; importo del corrispettivo lordo; indirizzo dell'immobile. La trasmissione va effettuata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, utilizzando i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, direttamente o servendosi di un professionista abilitato. Gli operatori, inoltre, devono conservare i dati per i cinque anni successivi a quelli della dichiarazione.

Infine, la legge prevede che gli intermediari, che incassino i corrispettivi o intervengano nel pagamento, all'atto dell'accredito operino una ritenuta del 21% sull'intero importo, indicato nel contratto, che il conduttore è tenuto a versare al locatore. Sul punto è intervenuto anche il Garante della concorrenza e del mercato, con il parere del 24 novembre 2017, numero AS1451, ritenendo che le dinamiche introdotte dall'articolo 4, commi 5 e 5-bis del DI 50/2017 potessero alterare la libera concorrenza tra i consumatori finali (cioè gli inquilini).



(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “la guida rapida”, 15 luglio 2019)

■ **B&B: attività disciplinate dalle norme regionali**

Il bed & breakfast è un'attività lavorativa a conduzione familiare e a carattere saltuario, in cui il proprietario di un immobile a destinazione abitativa (o l'inquilino, a condizione che il proprietario sia d'accordo) ricava all'interno dell'appartamento alcuni spazi per offrire alloggio e prima colazione a un numero variabile di ospiti.

La disciplina dei B&B è regolata da 19 leggi regionali e due provinciali (Bolzano e Trento) mentre in termini di legislazione statale è stata abrogata la legge 135/2001 («Riforma della legislazione nazionale del turismo»), (...). Ad essa si è sostituito il Dlgs 79/2011 (e successive modifiche), che ha ridotto di molto l'intervento statale in materia di turismo. In tale contesto, le norme regionali sono libere di fissare ciascuna criteri differenti per l'esercizio del B&B, ad esempio in termini di posti letto, numero di camere e di varie altre caratteristiche dei luoghi e dell'attività.

Gli adempimenti

Chi vuole avviare un'attività di B&B deve quindi recarsi all'ufficio regionale competente e "studiare" le norme di riferimento. Prima, però, serve leggere con attenzione le disposizioni contenute nel regolamento condominiale contrattuale (se esistente), che potrebbero vietare l'attività. Se è vero che il B&B non necessita del permesso dell'assemblea di condominio, è altrettanto pacifico che, in presenza di un divieto esplicito nel regolamento condominiale, l'attività non può essere avviata. A meno che non si modifichi la regola con il voto unanime di tutti i condòmini proprietari.

Sul punto, la Corte di cassazione (sentenza 24707 del 20 novembre 2014) ha stabilito che è possibile aprire un B&B anche se il regolamento contrattuale vieta di destinare gli appartamenti «a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato». Per i giudici, infatti, il B&B non determina alcun «cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici» e proprio la definizione di «civile abitazione» risulta essere un presupposto essenziale per lo svolgimento dell'attività.

Verificato che il regolamento non ponga limiti, occorre presentare la Scia (segnalazione certificata di inizio attività) allo Sportello unico della attività produttive del Comune in cui è ubicato l'immobile, corredata da una serie di documenti fra cui: la planimetria dell'abitazione, il contratto di proprietà o di locazione e la polizza di responsabilità civile che tutela gli ospiti e le loro cose. In molti casi, come ad esempio nel Lazio, è richiesto che il titolare sia residente (o quantomeno abbia il domicilio durante il periodo di apertura) presso la struttura. Diversamente in Liguria, è sufficiente la presenza del proprietario nelle fasce serali o mattutine.

L'appartamento deve essere conforme ai requisiti edilizi, urbanistici e igienico-sanitari previsti dal regolamento comunale e gli impianti (elettrico, riscaldamento, gas e altro) devono rispettare le ultime norme in materia di sicurezza.

I criteri locali

Ogni Regione stabilisce i criteri rispetto alla grandezza delle camere singole e doppie (in media pari 8 e 14 metri quadrati), il numero massimo delle camere (da 3 a 8) e dei posti letto (da 6 a 20). Per le attività non imprenditoriali (senza obbligo di apertura della partita Iva e iscrizione alla Camera di Commercio) è prevista un'interruzione di un certo numero di giorni, anche non consecutivi, che varia anch'essa da regione a regione.

È previsto, inoltre, che l'accesso alle stanze sia diretto, senza transitare da altri locali, e che almeno un bagno, a uso esclusivo degli ospiti, sia fornito di wc, lavabo, vasca o doccia, specchio e presa di corrente. Altrettanto rigorose le disposizioni in termini di pulizia: camere, bagni e spazi comuni vanno puliti quotidianamente, mentre la biancheria va sostituita almeno tre volte alla settimana e ad ogni nuovo arrivo.

Più complessa la gestione di cibi e bevande da somministrare agli ospiti: fermo restando che è vietato cucinare pasti espressi, rispetto a qualche anno fa, quando potevano essere utilizzati

soltanto cibi confezionati, in molte regioni adesso è possibile offrire prodotti del territorio. Emblematico il caso delle Marche, dove la mattina vanno serviti, per almeno il 70% del totale, prodotti confezionati o acquisiti da aziende e cooperative agricole regionali.

Infine, per quanto concerne le tariffe, esse sono decise liberamente dal titolare, che le espone all'interno della struttura specificando chiaramente le caratteristiche di ciascuna soluzione.

GLI ADEMPIMENTI

La comunicazione

Entro le 24 ore successive all'arrivo degli ospiti – o immediatamente per soggiorni inferiori alle 24 ore – il proprietario dell'immobile concesso in locazione breve è tenuto a comunicare alla Questura competente le generalità delle persone ospitate, attraverso il sito «Alloggiati Web» della Polizia di Stato. Il portale, che è lo stesso utilizzato dai gestori delle strutture ricettive, prevede una procedura di registrazione.

I codici identificativi

Dalla Calabria alla Valle D'Aosta, quasi tutte le Regioni sono intervenute negli ultimi mesi per normare (e controllare) il fenomeno degli affitti brevi. Per mappare e monitorare il fenomeno, alcune Regioni richiedono un codice identificativo degli immobili che riportano annunci di affitto breve (online o no). A richiederlo sono la Sardegna (codice «Lun»), la Lombardia («Cir»), la Toscana e la Puglia (dove però il codice «Cis» non è ancora operativo).

LA NOVITÀ

La banca dati

Anche i “semplici” locatori di affitti brevi saranno inseriti in una mega banca dati della ricettività, al pari di albergatori e gestori di altre strutture ricettive. A stabilirlo è l'articolo 13-quater del DL 34/2019 (decreto crescita), così come convertito dalla legge 58/2019. Il ministero dell'Interno fornirà alle Entrate i dati delle comunicazioni inviate alla Questura tramite il portale «Alloggiati Web». E i dati verranno usati dall'Agenzia, insieme a quelli trasmessi dagli intermediari, per l'analisi degli adempimenti fiscali.

Per l'attuazione della norma occorre però un decreto ministeriale.

È stata inoltre prevista, presso il ministero delle Politiche agricole, una banca dati delle strutture ricettive (inclusi B&B) e degli immobili destinati all'affitto breve. Tutti saranno identificati con un codice identificativo, da usare nelle comunicazioni delle offerte. Anche in questo caso, però, per l'attuazione della norma si attende un decreto ministeriale.

IL GLOSSARIO

Bed & breakfast

Con l'espressione “bed & breakfast” (traducibile come “letto e colazione”) si indica una forma di dimora particolare e informale. La prestazione consiste nel pernottamento e nella prima colazione, differenziandosi quindi dall'affittacamere. È un'attività che trova disciplina prevalentemente nelle leggi regionali e, in ogni caso, condotta da privati all'interno della propria abitazione o dimora.

Locazione breve

La locazione breve è quella disciplinata da contratti per immobili a uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni (inclusi quelli che prevedono servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali), stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che svolgono intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione dei portali online.

Contratto

Il contratto di locazione breve non richiede la forma scritta e può essere stipulato anche attraverso intermediari che, facilitando l'incontro tra locatore e conduttore, agiscono per la conclusione di contratti online o offline. Il semplice incontro della volontà del locatore (affittare) e di quella del conduttore (prendere in locazione), manifestata online, è dunque sufficiente per concludere il contratto.

Registrazione

A differenza delle locazioni "classiche", quelle brevi - in quanto inferiori a trenta giorni - non sono obbligate alla registrazione. A tal fine, la durata del contratto, deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione - anche singolarmente di durata inferiore a trenta giorni - intercorsi nell'anno con il medesimo cliente.

Cedolare secca

La cedolare secca è un regime di tassazione facoltativo, che consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Nel caso delle locazioni brevi, la sostitutiva è pari al 21%: stessa aliquota della ritenuta effettuata dagli intermediari (compresi quelli online) che intervengono negli accordi, e che svolgono quindi il ruolo di sostituti d'imposta.

(Silvio Rezzonico e Maria Chiara Voci, Il Sole 24ORE – Estratto da "la guida rapida", 15 luglio 2019)

■ **La consegna delle chiavi alla fine del contratto d'affitto**

Il contratto di locazione può cessare per svariate ragioni. Sia che si tratti di scadenza contrattuale, sia che si tratti di risoluzione o recesso dell'accordo, il conduttore ha l'obbligo di consegnare le chiavi dell'immobile al proprietario locatore.

La consegna dell'immobile avviene in termini simbolici, con la consegna delle chiavi.

Dal protrarsi della locazione senza restituzione delle chiavi al proprietario può conseguire per il conduttore la condanna al pagamento delle mensilità per occupazione sine titulo oltre alle spese per le utenze (Trib. Roma 28 febbraio 2018).

Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto di locazione a causa di gravi ragioni od eventuali condizioni previste nel contratto di affitto. Per queste evenienze è opportuno fornire comunicazione per iscritto, a mezzo di uno strumento che ne attesti la ricezione, quale ad esempio la raccomandata a.r. o la posta elettronica certificata. In questo modo viene provata la volontà di sciogliere il rapporto con il locatore nel rispetto del termine di preavviso che, se non diversamente pattuito, è di sei. La sola consegna delle chiavi pur essendo lecita, non è tale di per sé sola da dire che il conduttore è a scanso di eccezioni da parte del proprietario

Si ricorda inoltre che il conduttore può liberarsi dell'unità immobiliare anteriormente alla data di scadenza della locazione solo dando prova della sopravvenienza di una causa a lui non imputabile e non prevedibile al momento della sottoscrizione dell'accordo.

Il preavviso è sempre di sei mesi anche nel caso ricorra una giusta causa: in questo lasso temporale i canoni devono essere puntualmente versati secondo quanto statuito dal contratto. Come sopra accennato, la semplice consegna delle chiavi di casa non legittima l'interruzione del pagamento delle residue mensilità, anche se quest'ultimo le ha accettate.

Il locatore, anche se ha accettato le chiavi dell'immobile è pur sempre legittimato ad agire anche solo con il procedimento monitorio.

Infatti, secondo il Supremo Collegio (Cass., 14 marzo 2017, n. 6467) la consegna delle chiavi prima della scadenza e l'accettazione del proprietario dell'appartamento non sono sinonimo di reciproca accettazione della risoluzione del contratto e di conseguente rinuncia, da parte del locatore, dei canoni dovuti per il periodo di preavviso che la legge prevede, in capo al conduttore, in caso di recesso dal contratto.

"Per giurisprudenza consolidata, la consegna al locatore da parte del conduttore delle chiavi dell'immobile locato, costituisce condotta idonea (produttiva di effetti impeditivi anche della "mora solvendi" ex art. 1220 c.c.: cfr. Corte Cass. Sez. 6 – 3, Ordinanza n. 1337 del 20/01/2011) a consentire la reimmersione del primo nel possesso del bene, e dunque condotta apprezzabile come adempimento soddisfacente della obbligazione "ex contractu" avente ad

oggetto la restituzione del bene posta a carico del conduttore ex art. 1590 c.c. (cfr. Corte cass. Sez. 3, Sentenza n. 5270 del 05/06/1996; id. Sez. 3, Sentenza n. 5841 del 24/03/2004 che equipara la consegna delle chiavi alla incondizionata messa a disposizione del bene; id. Sez. 3, Sentenza n. 550 del 17/01/2012).” (Cass. 14 marzo 2017, n. 6467).

Già in precedenza la Suprema Corte aveva affermato, in termini generali, che la rinuncia ai canoni relativi al periodo di preavviso non può desumersi dal semplice silenzio del locatore, ma deve risultare da atti o comportamenti inequivocabili; tale non è la mera accettazione delle chiavi inidonea, di per sé sola, a dimostrare la rinuncia del locatore al pagamento del corrispettivo per l'intera durata del preavviso al quale avrebbe avuto diritto per legge (Cass. 27 luglio 2015, n. 15769)

“... La funzione a cui risponde il preavviso del conduttore è quella di concedere al locatore il lasso di tempo presumibilmente necessario per reperire altro conduttore, senza perdere il diritto al compenso per l'uso dei locali, così come la funzione del preavviso dovuto dal locatore è quella di permettere al conduttore di usufruire del tempo ragionevolmente necessario per reperire altra abitazione. È vero, quindi, che il conduttore non ha mantenuto il godimento dell'immobile per l'intera durata del preavviso, come avrebbe avuto il diritto di fare; ma ciò è stato frutto di una sua libera scelta, che non gli consentiva di pregiudicare l'interesse della controparte a conservare il diritto al compenso per l'intero periodo del mancato preavviso, in mancanza di prova che egli avesse comunque reperito per tempo altro conduttore.

Né la rinuncia al compenso per il periodo di preavviso può desumersi dal mero silenzio del locatore - conformemente del resto ai principi generali in materia contrattuale, per cui il silenzio non è normalmente significativo, quale dichiarazione di volontà - ma avrebbe dovuto risultare da dichiarazioni, atti o comportamenti inequivocabili in tal senso. Tale non è la mera accettazione in restituzione delle chiavi dell'appartamento: comportamento in certa misura necessitato, a fronte dell'abbandono dei locali da parte del conduttore, e comunque inidoneo di per sé solo a dimostrare la rinuncia del locatore al pagamento del corrispettivo per l'intera durata del periodo di preavviso al quale avrebbe avuto diritto per legge”. (Cass. 27 luglio 2015, n. 15769)

Se le parti si accordano per lo scioglimento anticipato del rapporto, è giusta premura prevedere che ciò sia consacrato per iscritto, determinando anche la sorte dei canoni residui **(Silvio Rezzonico e Maria Chiara Voci, Il Sole 24ORE – Estratto da “la guida rapida”, 15 luglio 2019)**

Immobili e condominio

■ Ricostruzione del condominio dopo il sisma più facile con il DI sblocca cantieri

Il decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, recante “disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici” è stato convertito in legge con modificazioni dal provvedimento del 14 giugno 2019, n. 55 pubblicato sulla G.U. del 17 giugno 2019.

La “legge di conversione” spiega effetti anche in ambito condominiale, quanto alle aree territoriali interessate, poiché disciplina gli interventi per la riparazione e la ricostruzione degli immobili, interessati dagli eventi sismici di cui alle delibere del Consiglio dei ministri del 6 settembre 2018, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 213 del 13 settembre 2018, e del 28 dicembre 2018, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 1 del 2 gennaio 2019.

Per l'attuazione degli interventi di immediata necessità nei territori comunali di che trattasi, a norma dell'articolo 8 del citato decreto, è stata prevista la nomina di appositi commissari

straordinari aventi il compito di gestire le risorse stanziare in un fondo riservato (pari a circa euro 275,7 milioni per il quinquennio 2019-2023).

Il compito dei commissari sarà quello di assicurare una ricostruzione unitaria e omogenea nei territori colpiti dagli eventi (Catania e Campobasso), attraverso specifici piani di trasformazione e, eventualmente, di delocalizzazione urbana finalizzati alla riduzione delle situazioni di rischio sismico e idrogeologico e alla tutela paesaggistica.

I commissari saranno in grado, a tal fine, di programmare l'uso delle risorse finanziarie e adottare le direttive necessarie per la progettazione ed esecuzione degli interventi, nonché per la determinazione dei contributi spettanti ai beneficiari sulla base di indicatori del danno, della vulnerabilità e di costi parametrici.

Quanto alla "ricostruzione" degli edifici condominiali, a norma dell'articolo 10, comma 9, del citato d.l. 32/2019, è stato previsto quanto segue: «In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, quarto e quinto comma, del codice civile, gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e gli interventi ivi previsti devono essere approvati con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

Ora, al di là del tenore del provvedimento in commento, mette conto rammentare che il Codice civile riserva l'articolo 1128 per l'ipotesi del "Perimento totale o parziale dell'edificio" - norma non modificata dalla riforma del 2013 - la quale, in punto, dispone che: «Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera [1136] circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio [1117], e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse [1123]. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini»

Quindi, in ipotesi di perimento totale o parziale dell'edificio in condominio, anche inferiore ai tre quarti del suo valore, ciascun condomino ha il potere di ricostruire le parti comuni del fabbricato, che siano andate distrutte e che siano indispensabili per ripristinare l'esistenza e il godimento del bene di dominio individuale, nell'esercizio non di un diritto di superficie, ma di facoltà inerenti alla proprietà esclusiva ed a quella condominiale, in quanto tali non suscettibili di prescrizione per non uso (tra le tante, Corte di Cassazione, 14 settembre 2012, n. 15482).

Per contro, il rifiuto di un condomino alla ricostruzione, quale presupposto per ottenere, da parte degli altri partecipanti, la cessione coattiva della sua quota, ai sensi dell'articolo 1128, quarto comma, Codice civile - norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, a anche a quella parziale - deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa, non essendo sufficiente, a tal fine, un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio (cfr, Corte di Cassazione, n. 23333 del 30 ottobre 2006).

Va precisato, inoltre, che in caso di perimento totale dell'edificio viene meno il diritto esclusivo dei diversi proprietari sui singoli appartamenti; e dunque sopravvive solo la comunione di proprietà dell'area; per cui, ove — poi — si proceda alla ricostruzione sull'area, non si forma un condominio, ma una comunione sull'edificio realizzato.

In tal caso, l'ipotesi di "nuovo" condominio nascerebbe a seguito del perfezionamento di una specifica operazione negoziale - intesa dalla giurisprudenza come una vera e propria "divisione" - in forza della quale siano state attribuite in proprietà gli appartamenti, realizzati

all'interno dell'edificio ricostruito, ai singoli partecipanti (in punto, Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 11201 del 16 dicembre 1996)

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 8 luglio 2019)

■ Guida al servoscala in condominio

Il servoscala è un impianto che consente di sollevare una persona con poca mobilità in ragione di handicap fisici e/o di deambulazione. >Si tratta di una macchina con cui si riesce a salire scale o comunque a oltrepassare ostacoli onde poter recarsi ai piani superiori ove manchi l'impianto dell'ascensore o questo sia di dimensioni tali da non permettere l'ingresso della carrozzina.

Il montascale è composto dalla poltroncina o da una pedana agganciata ad una guida laterale con un meccanismo di accensione e di comando, il telecomando e i sistemi di sicurezza. Mentre la pedana serve per far salire una sedia a rotelle, la poltroncina viene utilizzata per tutte le altre persone impossibilitate. Ormai gli attuali modelli possono essere installati su qualsiasi tipo di scala, essendovi tipologie anche per rampe curvilinee.

Il montascale viene spesso posizionato sulla scala, per cui per la sua realizzazione non occorre alcun particolare intervento. A volte sono richiesti piccoli lavori, quali ad esempio la rimozione del corrimano.

Quando viene realizzato in condominio, le relative spese di realizzazione del montascale sulle parti comuni incombono in capo a tutto il condominio, se l'intervento è deliberato dall'assemblea con conseguente ripartizione dei costi in capo ai singoli condomini. Ove così non sia, il diritto alla realizzazione dell'impianto sussiste sempre in capo al condomino disabile, il quale si fa carico di ogni costo necessario all'impianto.

"In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, comma 1, l. 30 marzo 1971 n. 118 e all'art. 1, comma 1, d.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 l. 2 gennaio 1989 n. 13, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., dovendo, però, essere rispettati (in forza del comma 3 del citato art. 2) i limiti previsti dagli art. 1120 e 1121 c.c. Ne consegue che non può essere consentita quell'installazione che renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino" (Cass., 27 dicembre 2011 n. 28920).

Naturalmente le opere non possono modificare la destinazione delle parti comuni condominiali né comportare l'impossibilità del pari uso di luoghi comuni spettante ai singoli condomini ex art. 1102 c.c.

A norma dell'art. 1120 c.c. i condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Tra di esse vi sono le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche che devono essere realizzati senza recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, senza alterare il decoro architettonico o in modo tale che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

"In tema di condominio negli edifici, l'installazione di un servoscala nel vano scala condominiale da parte di un condomino, a sue spese e con l'assenso dei condomini, non è soggetta alla disciplina dell'art. 1120 c.c., che si riferisce alle innovazioni comportanti oneri di spesa per tutti i condomini, ma a quella dell'art. 1102 c.c., in quanto dalla facoltà, ivi prevista, per ciascun partecipante, di servirsi della cosa comune a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, deriva la possibilità di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune" (Cass., 21 dicembre 2010 n. 25872).

Secondo quanto previsto dall'art. 2, primo comma, della legge n. 13/1989 le deliberazioni aventi ad oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche debbono essere prese con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1120 c.c., ovvero con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.

Il secondo comma dell'art. 2 citato dispone altresì che qualora il condominio si rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le sopra indicate deliberazioni i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà "possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages".

Il disabile non ha alcuna possibilità di ottenere la condanna del condominio all'installazione del montacarichi. Il suo diritto è in termini di sentenza dichiarativa, cioè l'accertamento del diritto a realizzare l'impianto a sue spese, in contraddittorio con i condomini che vi si oppongono (Trib. Napoli 4 giugno 2008). Al pari può agire in via d'urgenza ex art. 700 c.p.c. se nel tempo occorrente a far valere il suo diritto in sede giudiziale, esso sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile (Trib. Milano 24 ottobre 2003).

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

Immobili e fisco

■ **Prima casa acquistata all'asta, la volontà dichiarata per tempo**

Se l'immobile è acquistato in un'asta giudiziaria, la richiesta di applicazione dello sconto prima casa va fatta prima della registrazione dell'atto. Pena la nullità della domanda stessa e l'impossibilità di riparare in un secondo momento. Lo ribadisce l'agenzia delle Entrate in una direttiva diramata a uso interno per la gestione del cospicuo contenzioso in materia.

L'agevolazione prima casa si scontra con gli acquisti con atti giudiziari (a differenza di quanto di solito accade, e cioè che l'acquisto prima casa si effettua con un contratto). Si pensi:

- all'acquisto con decreto a seguito di un'asta giudiziaria, ad esempio in esito a una procedura esecutiva;
- al caso, meno frequente, dell'acquisto a seguito di sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, in base all'articolo 2932 del Codice civile. È l'ipotesi dell'inadempimento di un preliminare (in sostanza, il venditore non si rende disponibile a stipulare il rogito) e della conseguente azione promossa in giudizio dal contraente che subisce l'altrui inadempimento affinché il giudice proclami con sentenza il trasferimento della proprietà.

Ora, la legge sull'agevolazione prima casa (l'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al Testo unico del registro, Dpr 131/1986) impone che se si vuole ottenere il beneficio fiscale occorre che «nell'atto di acquisto», il contribuente effettui alcune dichiarazioni (mancando le quali il trattamento agevolato non può essere concesso). Precisamente, si tratta delle seguenti dichiarazioni dell'acquirente:

- a) la dichiarazione di voler stabilire «entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza» nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, qualora egli già non vi risieda;
- b) la dichiarazione «di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge» del diritto di proprietà o di altro diritto reale (ad esempio, l'usufrutto) su un'altra abitazione nel territorio del medesimo Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto (in alternativa, il contribuente può obbligarsi ad alienare la casa pre-posseduta entro un anno dal nuovo acquisto);

c) la dichiarazione di «non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale» del diritto di proprietà, piena o nuda, o di diritti reali su altra casa di abitazione, ovunque ubicata in tutto il territorio nazionale, acquistata con l'agevolazione prima casa (da qualunque normativa sia disciplinata, a partire dalla legge 168/1982, che per prima ha introdotto l'agevolazione).

Ebbene, se il rilascio delle dichiarazioni nel contesto di un rogito non presenta problemi (poiché il contribuente presenza alla stipula del contratto ed è partecipe della sua formazione), nel caso dell'acquisto mediante atto giudiziario vi sono obiettive difficoltà per la formulazione di queste dichiarazioni e per il loro recepimento nel provvedimento emanato dal giudice: l'atto giudiziario è il frutto di una attività individuale del giudice, alla quale il contribuente non partecipa, né è possibile al contribuente rilasciare dichiarazioni che il giudice debba poi recepire; semmai, il contribuente può aver partecipato al procedimento giurisdizionale nel corso del suo svolgimento (ad esempio, assistendo alle udienze), ma con la formazione del provvedimento che chiude il procedimento il contribuente non ha nulla a che fare. Inoltre, nel corso di un giudizio, il contribuente è spesso intermediato da un avvocato, ciò che lo rende assai distante dagli eventi che compongono l'iter.

Infine, mentre la registrazione di una compravendita è curata dal notaio che la stipula (nell'interesse del suo cliente), l'atto giudiziario è registrato a cura dell'ufficio giudiziario e, quindi, è immaginabile che, in un tale contesto, vi possa essere talora una maggior freddezza per il trattamento fiscale dell'atto giudiziario rispetto alla particolare cura che a tali aspetti viene sviluppata in uno studio notarile.

Da tutto questo insieme di fattori scaturisce che, per ottenere l'agevolazione "prima casa" nel contesto di un acquisto con atto giudiziario, dato che il provvedimento del giudice non si presta a ospitare le dichiarazioni del contribuente, occorre che esse siano contenute in un documento a parte, il quale sia reso disponibile a chi cura la registrazione dell'atto giudiziario, affinché nella tassazione di quest'ultimo si possa applicare l'agevolazione. Ma se tutto ciò non funziona è possibile rimediare con una richiesta "tardiva" dell'agevolazione? Il Fisco e la Cassazione forniscono al quesito una risposta decisamente negativa, da ultimo ribadita dall'agenzia delle Entrate con una direttiva interna del 27 giugno emanata per istruire gli Uffici nel contenzioso in materia.

L'ACQUISTO DAL GIUDICE

I due casi L'acquisto di immobile con procedimento giudiziario può verificarsi in due ipotesi: 1) con un decreto dopo un'asta giudiziaria (è ad esempio il caso in cui l'immobile finisca all'asta in esito a una procedura esecutiva); 2) con sentenza di esecuzione in caso di inadempimento di un contratto preliminare preliminare (è la sentenza che si pronuncia alla fine del procedimento giudiziario instaurato dall'acquirente contro il venditore che non si rende disponibile a stipulare il rogito dopo il preliminare)

LA CASSAZIONE

Gli orientamenti recenti Secondo la sentenza 11907/2018 «le manifestazioni di volontà (relative al godimento dei benefici prima casa, ndr) vanno rese, qualora l'acquisto sia avvenuto a seguito di sentenza, prima della registrazione di quest'ultima (...) dovendosi escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo». Con sentenza 9569/2013, la Suprema corte aveva già affermato che «le manifestazioni di volontà vanno rese (...) prima della registrazione del decreti di trasferimento del giudice dell'esecuzione»

LE ENTRATE

La direttiva interna Con una direttiva a uso interno le Entrate hanno sostanzialmente sposato la tesi della Cassazione. Una scelta basata anche sulla circolare 90/2014 in virtù della quale «i contribuenti interessati potranno comunque beneficiare delle agevolazioni mediante integrazione dell'atto giudiziario, con dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, da allegare al provvedimento stesso al momento della registrazione»

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 10 luglio 2019)

■ Cedolare affitti, niente sanzione per chi non comunica la proroga

Semplificazione piccola ma comunque importante: dal 30 giugno, giorno di entrata in vigore della legge 58/2019 di conversione del dl 34/2019, sono state cancellate le sanzioni per la tardiva o omessa comunicazione della proroga del contratto di locazione con regime della cedolare secca. La sanzione era pari a 100 euro, che scendevano a 50 euro in caso di regolarizzazione entro 30 giorni dall'evento (cioè dalla scadenza del termine).

L'articolo 3-bis del Dl 34, aggiunto dalla legge 58/2019, stabilisce infatti che al comma 3 dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011 (che regola il meccanismo della cedolare secca sui canoni di locazione), l'ultimo periodo è soppresso. La nuova norma di soppressione quantifica anche gli oneri derivante dalla cancellazione della sanzione, che non sono irrilevanti: 0,9 milioni di euro per il 2019 e 1,8 milioni di euro annui a decorrere dal 2020, il che vuol dire, considerando che nella grande maggioranza dei casi veniva applicata la sanzione massima (difficile ricordarsi di un adempimento del genere entro un mese dalla dimenticanza), che comunque l'amnesia colpiva almeno 20mila locatori all'anno.

Si tratta, in effetti, di un obbligo il cui senso non è mai stato chiarissimo, anche perché il dato si ricava facilmente dal «comportamento concludente» del locatore, come è detto chiaramente anche nello stesso articolo 3. In questo caso si poteva versare la sanzione con ravvedimento operoso e curiosamente lo si può fare ancora, visto che questa parte dell'articolo 3 non è stata soppressa ma la sanzione invece sì.

Dell'articolo 3, comma 3 del Dlgs 23/2011 è rimasto in vita anche il primo periodo, che dice: «Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

Rimangono quindi gli adempimenti (cioè la registrazione del contratto) e le relative sanzioni in caso di inosservanza, esattamente come per i contratti di locazione non soggetti a cedolare: la sanzione amministrativa va dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Se il ritardo la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non supera i 30 giorni, si applica la sanzione amministrativa dal 60% al 120% delle imposte dovute, con un minimo di 200 euro.

Sempre sugli affitti va ricordato che il Dl Crescita 34/2019 prevede anche l'eliminazione dell'obbligo della dichiarazione Imu per le case affittate a canone concordato (che beneficiano di uno sconto statale del 25% su Imu e Tasi e, in molte città, hanno aliquote comunali ridotte). Per questi contratti, però, istruzioni ministeriali alla mano, la dichiarazione non è obbligatoria già oggi.

Infine (si veda il Sole 24 Ore di ieri) è stato chiarito un dubbio ventennale: le proroghe dei contratti a canone concordato dopo la prima sono tutte biennali e non triennali. Lo afferma l'articolo 19 bis del Dl 34/2019 (inserito dalla legge di conversione 58/2019).

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 5 luglio 2019)

■ Fonti rinnovabili, cedibile la detrazione del 50% per risparmio energetico «non qualificato»

Dal 30 giugno anche le detrazioni Irpef del 50% sugli interventi per il risparmio energetico «non qualificato» (come gli impianti fotovoltaici o i condizionatori con pompa di calore) possono essere cedute ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. A prevederlo è l'articolo 10, comma 3-ter, del Dl 34/2019 (decreto crescita), introdotto dalla legge di conversione 58/2019.

In particolare, dal 30 giugno 2019, per tutti gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir, cosiddetti per il risparmio energetico «non qualificato» (perché non devono rispettare i più stringenti limiti di efficienza energetica imposti per le detrazioni Irpef o Ires del 50-65%, introdotte dalla legge 296/2006), i «soggetti beneficiari della detrazione» Irpef del

50%, quindi, solo i soggetti Irpef, quali le persone fisiche, anche se titolari di imprese, professionisti o soci di società di persone (in quest'ultimo caso, solo per le abitazioni immobilizzate non strumentali) «possono optare per la cessione del corrispondente credito» (anche non alla pari, ma con un eventuale sconto sul prezzo di cessione) a «favore dei fornitori dei beni e servizi, necessari alla realizzazione degli interventi». Quindi, tra i cessionari non rientrano in nessun caso gli «altri soggetti privati» né gli «istituti di credito» e gli «intermediari finanziari».

Il fornitore dell'intervento, in quanto cessionario del primo trasferimento, a sua volta, ha la «facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi» (sembra quindi che questo sia possibile, benché scollegati dal rapporto che ha dato origine alla detrazione, anche al commercialista o al fornitore telefonico, ma non agli «istituti di credito» e agli «intermediari finanziari»), «con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi».

Interventi agevolati

Tra gli interventi agevolati, anche in assenza di opere edilizie e anche se effettuati nelle parti comuni condominiali (bonus ripartito ai condòmini in base ai millesimi), possono rientrare, ad esempio, gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, i pannelli solari per l'acqua calda, la coibentazione dell'involucro con contenimento del fabbisogno energetico di almeno il 10%, i condizionatori con pompa di calore, eccetera. (Circolare 57/E/1998).

Attuazione

Questa nuova tipologia di cessione del credito dovrebbe essere già operativa, in quanto non è prevista l'emanazione di un provvedimento attuativo. Mentre per il nuovo contributo riconosciuto al fornitore sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (di «pari ammontare» alla detrazione fiscale) il decreto attuativo va emanato entro il 30 luglio 2019.

In ogni caso si auspicano chiarimenti delle Entrate, per comprendere come debba essere comunicata l'avvenuta cessione all'Agenzia. Dovrebbero essere confermate le stesse regole stabilite dal provvedimento del 18 aprile 2019, prot. 100372, attuativo per le cessioni dei crediti generati dagli interventi sul risparmio energetico «qualificato» agevolati al 50-65% su singole unità immobiliari. In questo caso, la comunicazione va inviata alle Entrate «entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa» (per le cessioni delle spese sostenute nel 2018, la presentazione dovrà avvenire entro il prossimo 12 luglio 2019). Inoltre, il provvedimento ha confermato che la stessa ripartizione della detrazione in capo al cedente, «in dieci quote annuali», debba essere applicata anche in capo al cessionario, in sede di compensazione in F24 del credito. Per la compensazione, però, a differenza della detrazione, l'eccedenza annuale non utilizzata può essere riportata in avanti (anche se non può essere rimborsata).

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 4 luglio 2019)

■ Compro, ristrutturo e rivendo con soli 600 euro di imposte

Si allarga il perimetro cui applicare le agevolazioni fiscali introdotte dal DI Crescita per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente: è quanto emerge dalla legge di conversione n. 58/2019, la quale innova su più punti l'articolo 7 del DI 34/2019. Nel regime ordinario è previsto che:

- se un'impresa compra un edificio con un atto fuori campo Iva (oppure un edificio residenziale in esenzione da Iva), l'imposta di registro è pari al 9 per cento del prezzo d'acquisto (salvo che l'Agenzia non pretenda poi di calcolare l'aliquota sul valore del bene, perché ritenuto superiore rispetto al prezzo pattuito); le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa (100 euro complessivamente);

- se un'impresa compra un fabbricato strumentale da un soggetto Iva, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 4 per cento, da applicare al prezzo d'acquisto (salvo accertamenti).

Con l'agevolazione introdotta dal DI Crescita, come modificato dunque dalla legge di conversione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono posizionate alla misura fissa di 200 euro cadauna, a condizione che ricorrano i seguenti presupposti:

- a) l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da un soggetto imprenditore (individuale o societario) il quale svolga attività di costruzione o di ristrutturazione di edifici;
- b) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato» (di qualsiasi natura); probabilmente, potrebbe essere agevolato anche l'acquisto che avvenga non in "un sol colpo", ma anche in più tranches (come accade per l'acquisto della "prima casa", ambito nel quale è pacificamente consentito un acquisto "a tappe");
- c) il soggetto acquirente, entro 10 anni dall'atto di acquisto, provveda:
 - alla demolizione dell'edificio e alla «ricostruzione» di un nuovo edificio anche volumetricamente non coincidente con il manufatto preesistente (ove la normativa locale lo consenta); oppure all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non è invece contemplato l'intervento di ristrutturazione urbanistica);
 - alla vendita (anche frazionata) dell'edificio ricostruito o recuperato, per almeno il 75% del suo volume;
- d) l'opera di ricostruzione o di recupero sia effettuata conformemente alla normativa antisismica;
- e) l'edificio risultante da ricostruzione o recupero sia classificato in una delle classi energetiche "Nzeb" (nearly zero energy building), "A" o "B".

Nel caso in cui i predetti presupposti non si verificano, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano nella misura ordinaria; inoltre, è prevista l'irrogazione di «una sanzione pari al 30% delle stesse imposte» (si direbbe da calcolare sull'intero ammontare dell'imposta ordinaria). Sono dovuti anche gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 3 luglio 2019)

■ **Affitti concordati, la proroga è biennale**

Chiarito finalmente il dubbio ventennale: le proroghe dei contratti a canone concordato sono biennali e non triennali. Lo afferma l'articolo 19 bis del DI 34/2019 (inserito dalla legge di conversione 58/2019). La legge 431/1998 (articolo 2, comma 3) consente infatti la stipula del contratto cosiddetto a "canone concordato", tra cui spicca la fattispecie del 3+2.

Tale tipo di contratto consente alle parti di stabilire l'entità del canone entro dati termini, con un massimo e un minimo. Le soglie vengono fissate, a livello locale, dalle organizzazioni della proprietà edilizia con quelle maggiormente rappresentative degli inquilini. In mancanza di accordo locale.

Notevoli e interessanti sono i vantaggi fiscali che discendono per chi opta per tale forma contrattuale, rispetto a quella "di mercato" (il cosiddetto "4+4"). Per il "concordato", in regime di cedolare secca, l'aliquota è del 10% invece che del 21 per cento. Inoltre, ai fini Imu e Tasi, è possibile beneficiare di una riduzione del 25% della base imponibile.

Il principale problema legato a tale fattispecie contrattuale era, tuttavia, la portata del rinnovo tacito al termine del quinto anno (cioè dopo la prima proroga biennale), a seconda se possa intendersi biennale o triennale.

L'incertezza sulla durata del rinnovo era dovuta all'ambiguità della norma di riferimento che, al comma 5, recita: «Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del

contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnova alle medesime condizioni».

La stessa giurisprudenza è rimasta sempre spaccata sul tema. Proprio per di dirimere la querelle è recentemente intervenuto il legislatore: il quale, in sede di conversione del DL 34/2019 (legge 58/2019), ha inserito l'articolo 19 bis, qualificandolo come «norma di interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato». In forza di essa è stato così stabilito che il quarto periodo del comma 5 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio. **(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 3 luglio 2019)**

■ **Ecobonus, chi paga da solo tutte le spese può detrarle integralmente**

Chi paga tutte le spese per una parte comune (in accordo con gli altri condòmini) ha diritto alla detrazione sull'intero importo, anche se la sua quota millesimale è inferiore.

Questo il senso della risposta 213 data dalla Divisione Contribuenti della Direzione centrale Persone fisiche dell'agenzia delle Entrate all'interpello presentato da un contribuente che aveva proposto agli altri condòmini di sostenere in proprio tutte le spese di rifacimento del tetto, che era anche la copertura del suo appartamento-mansarda, dato che occupava tutto il piano.

Lo scopo diretto dell'intervento di risparmio energetico (con detrazione pari al 65% delle spese) era quindi soprattutto interesse del singolo proprietario e per questo, nell'assemblea condominiale, aveva facilmente ottenuto il sì unanime dei partecipanti al condominio, che si sarebbero così ritrovati un tetto nuovo senza sborsare un centesimo.

Il problema sottoposto all'Agenzia deriva da una vecchia circolare delle Finanze 57/E del 1998 che affermava che, in caso di spese intervenute sulle parti comuni condominiali, la detrazione per la riqualificazione del patrimonio edilizio deve essere calcolata in base alle quote millesimali di proprietà. Quindi, seguendo questa indicazione, e il corollario che la detrazione spetta solo se i condòmini abbiano versato regolarmente le loro quote, l'interessato avrebbe potuto detrarre solo la quota di spese relativa ai suoi millesimi mentre le altre quote sarebbero andate perdute dal punto di vista fiscale, dato che gli altri condòmini non avevano pagato nulla.

L'Agenzia però fa riferimento all'articolo 1123 del Codice civile, che dice: «Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio (...) sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione». Proprio queste ultime tre parole hanno convinto l'Agenzia delle buone ragioni del condòmino-contribuente: dato che tutti gli altri condòmini si erano dichiarati favorevoli alla soluzione si era formata una vera e propria «convenzione» e quindi legittimamente aveva sostenuto tutte le spese.

Quindi, afferma l'Agenzia nella risposta 213, il criterio della circolare 57E/1998 «si ritiene possa essere superato a condizione che, in conformità al citato art. 1123 del cod. civ., l'unanimità dei condòmini ha acconsentito all'esecuzione dei lavori con sostenimento delle relative spese da parte dell'istante, derogando al criterio legale di ripartizione delle spese condominiali». Quindi il contribuente ha «diritto a fruire della detrazione per il totale delle spese sostenute, anche eccedenti rispetto a quelle a lui imputabili in base ai millesimi di proprietà, comunque entro il limite massimo di detrazione di 60.000 euro».

Stesso discorso per la cessione del credito, che il contribuente può fare per tutto l'importo detraibile «a condizione che l'amministratore del condominio esegua gli adempimenti disposti» dal provvedimento direttoriale del 28 agosto 2017.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 28 giugno 2019)

■ Affitti brevi, mutui e manutenzione entrano in agenzia

L'agente del futuro sarà un consulente specializzato e iper tecnologico. E la sua agenzia, un "negoziò" multi servizi dove esaudire ogni necessità legata agli immobili, acquistati come abitazione o come investimento. Mai come in questo 2019 la categoria si trova di fronte alla necessità di una rapida evoluzione, pressata da un mix di novità legislative e da una concorrenza delle agenzie online che sono destinate a crescere. «*Tutto sta nella prospettiva con cui si guarda il mercato. Per noi le novità sono sinonimo di opportunità*» ragiona **Gian Battista Baccharini, presidente della Fiaip**, una delle principali associazioni di categoria del settore.

Le nuove norme

La Legge Europea di recente approvazione (legge 3 maggio 2019, n. 37) ha aperto il mercato, facendo cadere molte delle incompatibilità che vincolavano l'accesso alla professione, ma che d'altro canto chiudevano anche molti spazi di manovra. Che cosa cambia, nel pratico? In sintesi, oggi si possono fornire tanti servizi accessori alla sola intermediazione, senza paura di cadere in conflitto d'interessi. Servizi che prima erano esternalizzati oppure venivano svolti (e retribuiti) in maniera poco trasparente. «*Una delle più promettenti è la gestione delle locazioni, in tutte le loro forme, sia brevi sia a lungo termine*» **prosegue Baccharini**. «*Manutenzione, piccoli interventi di ristrutturazione, check-in e check-out degli ospiti fino alle pulizie e al cambio biancheria, tutto può essere regolarmente fatturato senza bisogno di appaltarlo in esterno. Inoltre l'agente, a patto ovviamente di possederne i requisiti, può essere un consulente del credito, può offrire una polizza assicurativa. E ancora, svolgere l'attività di valutatore e certificatore in forma imprenditoriale e mettersi a disposizione delle banche nella concessione di mutui*», **aggiunge Baccharini**.

Nuovo modello organizzativo

Ma come si fa a fare tutto? «Non si può, infatti nessuno invita gli agenti a svolgere cinque o sei mestieri diversi. La strada giusta è quella dell'agenzia multidisciplinare, uno spazio fisico in cui il cliente possa trovare tutte le figure di riferimento per la sua esigenza, che sono però dipendenti o collaboratori dell'agente».

Ci vuole organizzazione, ma in tanti si stanno già attrezzando. Come testimonia ad esempio Stefano Nursi, 46 anni, titolare di un'agenzia a Trieste. «Partivo da una situazione piuttosto strutturata, con un team di 10 collaboratori, e appena approvata la legge ho riorganizzato l'agenzia accentuando la divisione per settori. C'è un reparto tecnico, con un architetto che si occupa di proporre soluzioni di ristrutturazione ai clienti che mettono in vendita l'immobile. Io, oltre che agente, sono iscritto come tecnico del Tribunale quindi posso eseguire vere e proprie perizie sull'immobile, non solo semplici verifiche ipocatastali. Ci stiamo attrezzando per la gestione delle locazioni, soprattutto quelle turistiche, e visto che in questa zona arrivano tanti austriaci e tedeschi ho dovuto predisporre una persona ad hoc, che conosca le lingue. Infine, grazie a un mediatore creditizio, il potenziale acquirente, quando viene da noi, può sapere subito se e quanto sia finanziabile, senza iniziare il giro delle banche. Tutti servizi che ora posso fatturare con la medesima partita Iva e che il cliente apprezza perché risparmia tempo».

Compatibilità in dubbio

Resta un nodo dibattuto, quello della possibilità di essere al contempo agente e amministratore di condominio, binomio al momento proibito, ma che dovrà essere chiarito presto, probabilmente con una circolare attuativa ad hoc. Un recente parere del Mise (documento non vincolante) aveva confermato l'incompatibilità attuale. Ma le associazioni di categoria, **Fiaip in primis**, in realtà si sono sempre dichiarate fiduciose sulla possibile rimozione di questo paletto, poiché considerano anche l'amministrazione condominiale come uno dei tanti servizi accessori che ora le agenzie possono svolgere. E in effetti, la posizione dell'esecutivo sul tema non è ancora chiara. Il sottosegretario allo Sviluppo economico Dario Galli, rispondendo a una recente interrogazione parlamentare sull'assetto della professione alla luce della nuova legge,

ha evitato di entrare nel merito, evidenziando però come lo spirito della 37-2019 sia proprio quello di eliminare clausole di incompatibilità "ormai superate".

(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da ".casa", 01 luglio 2019)

■ **Gallerie d'arte e case d'asta arruolate nell'antiriciclaggio**

Via libera dal Consiglio dei ministri al testo del decreto correttivo in materia di antiriciclaggio. Il provvedimento, che ora approda in Parlamento per i pareri delle commissioni, recepisce la V Direttiva e inserisce una serie di modifiche nella disciplina attuale (cristallizzata nel decreto legislativo n. 231 del 2007).

In particolare, il testo, preceduto da una procedura di consultazione da parte del ministero dell'Economia, punta a innalzare i livelli di trasparenza di alcune particolari operazioni. A partire da quelle di cartolarizzazione, rispetto alle quali sono emersi alcuni punti critici nella gestione da parte degli stessi intermediari bancari e finanziari; diffusa un'interpretazione minimalista degli obblighi cui sono tenuti. Altre modifiche sono state introdotte per meglio puntualizzare le categorie soggette agli obblighi antiriciclaggio; sono, infatti, dettagliate le categorie delle persone che commerciano in cose antiche e opere d'arte o che agiscono in qualità di intermediari nel commercio delle stesse, anche quando l'attività è effettuata da gallerie d'arte o case d'asta.

Un'ulteriore integrazione, anch'essa inserita in recepimento della V direttiva, è riferita alla categoria degli **agenti in affari di mediazione immobiliare rendendo evidente il valore di riferimento, pari o superiore a 10mila euro, nell'ipotesi di attività svolta nell'ambito della locazione di immobili**. Limitato l'ambito applicativo della disciplina rafforzata, prevista per i rapporti di corrispondenza, a quei soli rapporti che comportano l'esecuzione di pagamenti. Previsto un nuovo fattore di rischio, relativo a prodotti, servizi, operazioni o canali di distribuzione, individuato, aderendo all'indicazione europea, nelle «operazioni relative a petrolio, armi, metalli preziosi, prodotti del tabacco, artefatti culturali e altri beni mobili di importanza archeologica, storica, culturale e religiosa o di raro valore scientifico, nonché avorio e specie protette».

Significativa anche la parte che riguarda i trust, con l'allargamento degli obblighi di comunicazione a tutte le tipologie e anche alle figure giuridiche analoghe; esclusa la previsione dell'accesso riservato per la sezione del Registro delle imprese con le informazioni relative alla titolarità effettiva e, di conseguenza, ammettendo l'accessibilità pubblica alle informazioni contenute; permesso poi l'accesso alle informazioni sul titolare effettivo di trust e soggetti giuridici affini, ai soggetti privati, compresi quelli portatori di interessi diffusi, titolari di un interesse giuridico rilevante e differenziato

(Il Sole 24ORE – Estratto da ".casa", 12 giugno 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 13 luglio 2019, n. 163)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di maggio 2019, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (19A04199)
(G.U. 27 giugno 2019 n. 149)

LEGGE 28 giugno 2019, n. 58

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, recante misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi. (19G00066)
(G.U. 29 giugno 2019 n. 151), S.O., n. 26)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ Corte di Appello di Milano – Sentenza 20 giugno 2019, n. 2753

Niente ascensore se manca lo studio di fattibilità

L'installazione dell'ascensore non può prescindere dall'esame di un progetto di fattibilità

Abbiamo già visto – (...) - che procedere all'installazione di un ascensore, in un condominio che, a partire dalla sua edificazione, ne sia privo, può diventare fonte di divergenze fra condomini fino a sfociare in contenzioso giudiziale.

Infatti, in base agli articoli 1120 e 1102 c.c., ogni condomino può servirsi della cosa comune ed apportare le modifiche necessarie per il miglior godimento - come appunto può essere l'innovazione in esame – solamente a condizione che: a) ponga il costo delle opere a suo carico; b) la modificazione non alteri la destinazione d'uso della cosa comune e nel contempo non impedisca agli altri condomini di farne pari uso secondo il loro diritto.

Nel rispetto di dette condizioni, sarà quindi possibile installare nella tromba delle scale dell'edificio un ascensore, anche senza autorizzazione dell'assemblea, viceversa non sarà possibile e, a maggior ragione, dovrà essere dichiarata annullabile la delibera che, in assenza della verifica e del rispetto degli articoli di legge, né avrà illegittimamente autorizzato l'installazione.

Il principio è stato ribadito dalla Sentenza della Corte di Appello di Milano n. 2753/19 depositata lo scorso 20 giugno che è stata chiamata a decidere sulla riforma di una sentenza che, in primo grado, aveva confermato la delibera assembleare autorizzativa dell'innovazione.

Sgomberato facilmente il campo dall'eccezione preliminare sulla carenza d'interesse ad agire proposta dal Condominio, la Corte ha osservato, in primo luogo, l'assoluta fondatezza del motivo d'appello relativo alla circostanza che, nella convocazione dell'assemblea, fosse assente qualsiasi tipo di progetto di fattibilità; contrariamente a quanto ritenuto dal Giudice di primo grado, infatti, ai fini della validità dell'ordine del giorno, occorre che esso elenchi specificamente tutti gli argomenti da trattare così da consentire a ciascun avente diritto di comprenderne il tenore e l'importanza, sia in relazione all'opportunità di partecipare al consesso, sia per ponderare quale atteggiamento tenere durante lo stesso (conforme la decisione del Tribunale Milano Sez. XIII[^] - sent. 2175/17).

Di conseguenza, l'omessa allegazione all'avviso di convocazione del progetto ha sicuramente compromesso il diritto dell'appellante ad avere una corretta informazione, tenuto conto del fatto che la sua realizzazione avrebbe comportato necessariamente un mutamento della parte comune vano scale; proprio l'assenza di un valido progetto ed il fatto che l'assemblea si sia illegittimamente limitata ad autorizzare l'installazione senza le verifiche del caso, supera e assorbe le ulteriori doglianze circa il contrasto con il dettato regolamentare, la lesione delle

norme sulla sicurezza di cui al DM 236/89 ed il mancato abbattimento delle barriere architettoniche.

Viepiù, nel caso di specie, l'assemblea neppure avrebbe dovuto deliberare nella sua totalità, dovendo trovare applicazione l'art. 1123 terzo comma c.c. ed avendo quindi diritto al voto solo i condomini coinvolti nell'installazione e non tutto lo stabile, come avvenuto.

(Eugenia Parisi, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 10 luglio 2019)

■ **Tribunale di Milano – Sentenza 21 giugno 2019, n. 6073**

L'ascensore non può togliere aria e luce

È nulla la delibera relativa all'installazione di un ascensore nelle immediate vicinanze della finestra di un condomino. Lo afferma il Tribunale di Milano nella sentenza 6073 del 21 giugno (giudice Marco Manunta).

In particolare, è stata ritenuta nulla la delibera con la quale l'assemblea condominiale aveva deliberato l'installazione di un ascensore esterno, a breve distanza dalle finestre dell'appartamento di un condomino, tanto da limitare la diffusione di aria e luce all'interno della unità immobiliare.

La condòmina proprietaria aveva chiesto quindi l'annullamento della delibera e il condominio aveva replicato che, a fronte del modesto «sacrificio» imposto all'attrice, tutto il condominio «composto da persone in età avanzata e con problemi motori» avrebbe tratto un sicuro beneficio.

All'esito della consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale lombardo evidenzia che, così come confermato dalla Ctu «l'impianto progettato e deliberato sarebbe posto a distanza di mt. 1,50 dalle due finestre di bagno e cucina, nonché di mt. 2,80 da quella della camera», che, pertanto, «anche a prescindere dall'applicabilità delle distanze legali (mt. 3 previsti dall'art. 907 c.c.) in ambito condominiale, appare evidente che la realizzazione dell'impianto limiterebbe fortemente il godimento del cavedio comune in danno della condòmina ..., in particolare, con riguardo all'afflusso di aria e luce (funzione precipua del cortile) e con un evidente decremento di valore dell'immobile». Inoltre, continua il Tribunale, «quanto alla lesione dei diritti individuali con riferimento alla riduzione di valore della singola unità abitativa in conseguenza dell'installazione di ascensore, l'indirizzo è stato ribadito dalla stessa Corte nella sentenza n. 24760/2013».

In definitiva, posto che «non è risultata possibile e praticabile la realizzazione dell'impianto in una diversa posizione e non si è potuti giungere ad una soluzione condivisa, ... deve essere accertata la nullità delle due delibere impugnate», con condanna del condominio a rimborsare alla condòmina anche le spese della lite.

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

■ **Tribunale di Catania – Sentenza 4 aprile 2019, n. 1411**

Parcheggio in cortile lecito se non lo impedisce agli altri

Si all'uso della cosa comune da parte del singolo, purché non ne impedisca la pari fruizione agli altri o non ne alteri la destinazione mutandone funzione o deteriorandola. Via libera, quindi, agli utilizzi che, seppure più intensi, particolari o diversi rispetto alla normale funzione del bene, non comprimano o ledano i diritti dei comproprietari.

A ricordarlo è il Tribunale di Catania con sentenza n. 1411 del 4 aprile 2019. È una condòmina ad accendere la lite chiamando in causa uno dei condòmini del suo stabile. L'uomo, spiega al giudice, rimuovendo un'aiola dalla corte antistante il palazzo e sostituendola con una scivola in cemento, aveva creato un'area di sosta (dove era solito posteggiare) proprio a ridosso

dell'entrata alla sua rimessa e, precisamente, all'angolo della comproprietà. In quel modo, però, non solo interferiva con le manovre ma violava anche il suo diritto di comproprietà sul cortile, destinato in parte a giardino ed in parte ad accesso box.

Pronta la difesa di controparte: usare quello spazio per la sosta o il parcheggio, non era vietato dalla legge. E comunque, a trarne vantaggio era stata soprattutto la signora. Tesi accolta dal Tribunale che boccia la domanda dell'attrice. Risolutivo, premette, è l'articolo 1102 del Codice civile per il quale ogni partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che «non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto». Se, quindi, i divieti sono due, anche violarne uno sarà condizione sufficiente a far scattare la condotta illegittima. Peraltro, vi sarà un mutamento di funzione del bene anche con il suo «scadimento in uno stato deteriore».

Tuttavia, nella vicenda, dalle testimonianze rese e dai carteggi acquisiti non era emersa alcuna prova né della denunciata variazione di destinazione del cortile né del presunto impedimento arrecato ai diritti altrui. E una consolidata giurisprudenza ritiene lecito sia l'uso del bene condominiale da parte del singolo (anche se con modalità particolari e diverse rispetto alla normale destinazione) sia l'uso più intenso che, è ovvio, non pregiudichi il rapporto di equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari (Cassazione 5753/2007).

Paletti che, qualora rispettati, consentiranno al condomino persino di imporre un vero e proprio peso sui beni comuni a vantaggio di un solo appartamento o piano (Cassazione 15379/2005). Dovevano ritenersi legittime, pertanto, le opere realizzate dal convenuto che il Tribunale, rigettando le domande formulate dalla comproprietaria del cortile, indirettamente "convalida". **(Selene Pascasi, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 1 luglio 2019)**

■ Tribunale di Milano – Sentenza 3 giugno 2019, n. 5261

Spese per i terrazzi, è l'assemblea a decidere l'utilità per i singoli condòmini

Secondo la giurisprudenza di legittimità – su tutte la Cassazione con ordinanza 19779/17 – indipendentemente dal regime di uso o proprietà esclusivi, le decisioni circa la necessità di procedere alla riparazione, ricostruzione e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico e della terrazza a livello, funzionali alla copertura dell'edificio (quali solaio, guaine impermeabilizzanti etc.), spettano all'assemblea, cui è riservata una valutazione discrezionale di merito che, come tale, esula dal controllo di mera legittimità rimesso al giudice attraverso l'impugnativa ex art. 1137 c.c.

Del resto – continua l'ordinanza – in tema di condominio negli edifici, l'obbligo dei proprietari di unità abitative sottostanti il lastrico solare o la terrazza a livello in uso o di proprietà esclusivi di concorrere, nella misura dei due terzi, nelle relative spese di ricostruzione o manutenzione, ex art. 1126 c.c., trova fondamento nel principio per cui i condòmini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'"utilitas" che la cosa da ricostruire o da riparare fornisce ai singoli appartamenti.

Il concetto è stato ribadito nella sentenza n. 5261/2019 del Tribunale di Milano – Dr. Manunta, pubblicata lo scorso 3 giugno e scaturita dall'impugnazione di una delibera – da parte di alcuni condòmini – che aveva imputato i costi di ripristino di un terrazzo privato agli stessi proprietari delle unità sottostanti e ciò in contrasto – a loro parere – con un precedente accordo negoziale intercorso tra l'amministratore dello stabile e la ditta costruttrice dell'edificio per il risarcimento subito a seguito d'imperizia nello svolgimento dei lavori.

In sostanza, gli attori avevano chiesto in giudizio di far prevalere sulla delibera condominiale, l'indicazione contenuta nella transazione che avrebbe spartito i costi su tutti i condòmini; sul punto, però, il Giudice ha rilevato che l'accoglimento di detta pretesa avrebbe implicato la modifica dei criteri di riparto dei costi sulla base di un accordo concluso dall'amministratore, nel caso, privo però di poteri, con un'evidente prevaricazione rispetto ai poteri assembleari.

Allo stesso modo, la pretesa di far gravare su tutti i condomini le spese di rifacimento di un terrazzo privato è infondata poiché gli attori avrebbero illegittimamente equiparato una terrazza a livello ad un tetto, desumendo dalla funzione di copertura, il connotato proprio delle parti comuni; in realtà, il terrazzo è di proprietà esclusiva ed essendo gli attori proprietari delle unità immobiliari immediatamente sottostanti, essi stessi sono tenuti a concorrere nella spesa.

La proprietà esclusiva del terrazzo, infatti, esclude - per sua stessa natura e definizione - che lo stesso possa qualificarsi parte comune e che quindi possano applicarsi i criteri validi per il tetto o per il lastrico solare; deve invece trovare applicazione, come d'altronde correttamente fatto nella delibera impugnata, il criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c., norma specifica prevalente su quelle generali.

Per quanto riportato in premessa e cristallizzato dall'Ordinanza della Cassazione n. 19779/17, è stata anche rigettata la pretesa erroneità della ripartizione ex art. 1126 c.c., in quanto non avrebbe tenuto conto delle parti comuni che, in qualche misura, fruiscono della copertura offerta dal terrazzo e, conseguentemente, è stata confermata la ripartizione dei costi relativi al rifacimento della terrazza di proprietà esclusiva a carico dei soli condomini delle proprietà sottostanti e non di tutta la compagine condominiale.

(Eugenia Parisi, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 27 giugno 2019)

Immobili: fisco

■ Commissione tributaria regionale – VII Sezione - Sentenza 20 giugno 2019, n. 1236

La cedolare secca si applica anche per le foresterie

Cedolare affitti anche quando l'inquilino è una società. La Ctr Emilia Romagna (sentenza 1236/2019, relatore Lorella Fregnani) supera il tabù delle Entrate con una lettura lineare della norma e apre l'agevolazione a chi affitta foresterie.

La pronuncia, segnalata da Confedilizia, non è la prima a vedere contrapposti giudici tributari emiliani e agenzia delle Entrate (si veda la precedente sentenza 470/03/14 della Ctp Reggio Emilia e «Il Sole 24 Ore» del 5 novembre 2014) ma sinora l'Agenzia ha tenuto duro sull'interpretazione restrittiva: in una faq del 20 gennaio 2015 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 21 gennaio 2015), di fatto una fotocopia della circolare 26/2011, spiegava che «(...) sono esclusi dal campo di applicazione della cedolare secca i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti».

La decisione della Ctr è proprio la conseguenza di quella prima sentenza della Ctp Reggio Emilia, che è stata appellata dall'Agenzia nel 2015 e ora conferma la tesi del contribuente.

La vicenda era nata sul mancato rimborso dell'imposta di registro per un contratto di locazione sul quale il contribuente riteneva andasse applicata la cedolare secca al posto di Irpef, bollo e registro: dato che Sirio si rifiutava di registrare telematicamente la locazione, il locatore era stato costretto a pagare le imposte. La situazione era chiara: mentre il locatore era una persona fisica che agiva non in esercizio d'impresa (come vuole il Dlgs 23/2011, istitutivo della cedolare), il locatario era un'impresa che stipulava una locazione abitativa a scopo foresteria per i suoi dipendenti.

Il ragionamento della Ctp, confermato integralmente dalla Ctr, fa riferimento al dettato della norma, che detta requisiti per il locatore (persona fisica non imprenditrice) e per la destinazione (abitativa) dell'immobile ma nulla dice circa il locatore, che quindi può ben essere una persona giuridica o un ente senza personalità. Infatti la Ctr afferma che l'ulteriore requisito invocato dalle Entrate (cioè che anche il locatario debba essere una persona fisica) non è

previsto da nessuna norma.

La possibilità di una locazione abitativa (nel contratto era specificato che si trattava di una destinazione a foresteria) da parte di un locatore che non sia persona fisica è quindi, per i giudici tributari, contemplata dalla normativa vigente.

«Si tratta – rileva Confedilizia – di una nuova importante conferma dell'unica interpretazione conforme alla lettera e allo spirito della legge, che la nostra Confederazione ha sostenuto sin dall'istituzione della cedolare. Auspichiamo che l'agenzia delle Entrate riveda al più presto la sua posizione, così ponendo fine a un inutile contenzioso ed evitando ulteriori spese ai cittadini interessati».

(Saverio Fossati, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme & Tributi" 13 luglio 2019)



Immobili: edilizia e normative

■ Consiglio di Stato – IV Sezione - Sentenza 20 giugno 2019, n. 4251

Vendita dell'Immobile e abuso edilizio: profili di responsabilità tra vecchio e nuovo proprietario

Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 4251 emessa il 20 giugno 2019, conferma la sentenza del TAR e condanna la vecchia proprietaria dell'immobile per gli interventi edilizi abusivi realizzati prima della vendita dell'immobile. Così come stabilito dal Comune, dovranno eseguirsi opere sia a carico della precedente proprietaria, sia a carico dell'attuale, per ripristinare la conformità dell'immobile al progetto iniziale.

Il fatto. La proprietaria di un immobile eseguiva interventi edilizi di ristrutturazione per trasformare un negozio/magazzino in unità abitativa e pertanto, con regolare DIA presentata nel 2009 al Comune, procedeva a questo cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Terminati i lavori nel corso dello stesso anno, presenta regolare denuncia di fine lavori al Comune e, un paio di mesi dopo, sempre del 2019, vende l'immobile.

La nuova proprietaria, a distanza di un paio d'anni, a seguito di inconvenienti di natura igienico-sanitaria, richiedeva il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico (supportato dalla Polizia municipale) che riscontrava una serie di difformità. Nello specifico il vano destinato a servizio igienico era stato realizzato come locale unico (e non diviso in bagno e antibagno) con accesso diretto dall'angolo cottura (non conforme a quanto previsto dall'art. 48 del Regolamento Edilizio); In più, il sistema di smaltimento dei liquami era stato realizzato in modo difforme dal progetto e con un dislivello tra fossa biologica e piano di calpestio del bagno, nel quale, trattandosi di bagno principale e non aggiuntivo, non è consentita dalle stesse disposizioni di cui sopra del Regolamento Edilizio (conseguenza diretta di questa irregolarità è la presenza di umidità di risalita nel vano bagno e fuoriuscita di cattivi odori che invadono l'intera unità abitativa).

A seguito di queste irregolarità, il Comune provvedeva a dichiarare inagibile (e dunque inabitabile) l'immobile per manifeste condizioni antigieniche, così come confermato dai pareri dell'ASL competente, e ordinava lo sgombero dello stesso (provvedimento del gennaio 2012). Inoltre, avviava un altro procedimento di natura sanzionatoria che si concludeva con l'emanazione del provvedimento di ripristino ed esecuzione di vari interventi sia a carico della precedente proprietaria, sia a carico dell'attuale.

Il ricorso. A seguito dei provvedimenti imposti dal Comune, la vecchia proprietaria faceva ricorso dinanzi al TAR dichiarando:

-la violazione dell'art. 29 (Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le

opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività) del Testo Unico Edilizia e degli artt. 131 e 135 del L.R. Toscana 1/2005 in base ai quali “nei casi di DIA o SCIA, il soggetto che era proprietario del bene al momento della realizzazione delle opere ma non lo sia più al momento dell’adozione dei provvedimenti repressivi non sarebbe destinatario delle sanzioni”;

-violazione del principio di proporzionalità, in base al quale il Comune avrebbe potuto inoltrare ingiunzione di esecuzione delle opere in questione alla sola proprietaria attuale;

-errata ricostruzione dei fatti rilevanti, affermando che non era stata per nulla citata la posizione del progettista che aveva a suo tempo dichiarato la conformità delle opere;

-mancato coinvolgimento del coniuge comproprietario in relazione alla titolarità del diritto di proprietà all’epoca dei fatti.

Il TAR aveva ritenuto infondate le censure proposte dalla vecchia proprietaria ricorrente, sottolineando come sia pacifico che tutti i soggetti che hanno contribuito a realizzare un abuso edilizio, soprattutto chi lo ha eseguito (titolare del diritto di proprietà, committente ed esecutrice delle opere, titolare della DIA), siano tenuti a risponderne.

Il Consiglio di Stato. Confermando quanto stabilito dal TAR, il Consiglio di Stato (sez. VI, sentenza 20 giugno 2019, n. 4251) ha rigettato l’ennesimo ricorso della proprietaria per l’annullamento dell’ordinanza di esecuzione delle opere necessarie a conformare l’intervento eseguito sull’immobile, attualmente di proprietà di un terzo, ma i cui abusi erano stati realizzati dalla ricorrente che ai tempi dell’abuso era anche proprietaria.

Pertanto dichiara lecito l’operato del Comune e afferma che il responsabile dell’abuso edilizio è sempre tenuto a risponderne, pur se l’immobile oggetto di abusi è stato successivamente alienato. Nel caso di specie, non è la passata titolarità del diritto di proprietà sul bene a venire in rilievo, ma la circostanza che l’appellante sia l’esecutrice e la committente delle opere abusive. In conclusione, quale soggetto direttamente responsabile dell’abuso, è obbligato a rimuoverlo.

(Angelo Pesce, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24” 1 luglio 2019)

■ Corte di cassazione – II Sezione – Sentenza 28 giugno 2019, n. 17549

I criteri di igiene fanno saltare le regole sulle distanze

Nel costruire un secondo bagno in un appartamento sito in un condominio, i proprietari sono esentati dal rispetto delle distanze legali, se non è possibile costruire in un altro spazio dell’immobile e se la costruzione del bagno è utile al rispetto delle esigenze degli abitanti e delle moderne concezioni in campo igienico.

Questo il principio pronunciato dalla sentenza della Cassazione, Seconda Sezione, numero 17549 del 28 giugno 2019.

La vicenda principia con l’azione giudiziale da parte di alcuni condomini, i quali convenivano in giudizio i vicini del piano inferiore al fine di ottenere dal giudice una dichiarazione di legittimità di alcune opere edili da loro realizzate.

Gli attori, infatti, avevano costruito un secondo bagno nella loro abitazione ponendo la conduttura fognaria in corrispondenza del muro condominiale.

I convenuti intervenivano in giudizio facendo rilevare come, ai sensi dell’articolo 889 del Codice Civile in caso di costruzione di tubi di acqua fognaria prevede l’obbligo di distanziare gli stessi di almeno un metro dal muro di confine.

All’esito del giudizio di primo grado il giudice dichiarava la soccombenza della parte attrice.

Nonostante il decidente avesse correttamente rilevato come le norme sulle distanze non

trovassero applicazione nel contesto condominiale ove si tratti di impianti considerati essenziali per consentire l'abitabilità dell'appartamento, egli riteneva comunque che la tubazione in oggetto violasse l'articolo 889 del Codice Civile, anche a causa della mancata prova da parte degli attori dell'impossibilità di costruire il bagno in un'altra posizione.

Tale sentenza veniva appellata dai soccombenti, ma la Corte d'Appello confermava l'esito del primo giudizio.

Alla luce della duplice soccombenza i condomini agivano in Cassazione sostenendo, in buona sostanza, come la Corte d'Appello avesse errato nel ritenere non provata la necessità della collocazione del bagno in detta posizione e la conseguente realizzazione a norma di legge della condotta fognaria.

La Cassazione, con la sentenza in commento, accoglieva il ricorso attoreo.

La questione riguardava infatti l'applicazione del citato articolo 889 del Codice Civile, il quale afferma che "Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.

Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali".

Tale norma, affermavano gli Ermellini, è pacificamente disapplicata nel contesto condominiale laddove una rigida lettura della stessa non consentirebbe la creazione di strutture o servizi fondamentali per garantire la salubrità e abitabilità dell'immobile.

La giurisprudenza, inoltre, aveva già specificato come detto principio fosse applicabile anche in relazione alla creazione di un secondo bagno, dato che tale esigenza è oggi tanto diffusa da essere considerabile come essenziale e che quindi giustifica la disapplicazione dell'articolo 889 del Codice (così Cassazione 13313 del 2009).

Nel caso in questione, la Corte d'Appello aveva errato nel non valutare l'essenzialità della costruzione del secondo bagno e la conseguente derogabilità della normativa sulle distanze. La costruzione del secondo bagno, così come eseguita, inoltre, era stata fatta nel rispetto delle norme igieniche dettate dal Ministero della Sanità nel decreto del 5 luglio 1975, nonché del regolamento comunale del luogo che prevedeva specifiche condizioni in virtù delle quali il bagno non avrebbe potuto essere edificato in altro luogo se non nella posizione scelta dagli attori.

La Corte d'Appello, quindi, aveva errato nel non operare il contemperamento di interessi tra le ragioni dei vicini e quelle dei proprietari, le quali – basate sull'essenzialità dell'opera – consentivano la deroga della normativa sulla distanza.

All'esito del giudizio, quindi, la Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava il giudizio alla Corte d'Appello per una nuova decisione sul merito.

(Edoardo Valentino, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 1 luglio 2019)



Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ **Tribunale Ordinario di Roma – Sezione VI civile - Sentenza 18 aprile 2019, n. 8657**
Affitto, se non si rispetta la clausola sull'uso dell'immobile il contratto è

risolto

Quando in un contratto di locazione, il locatore ed il conduttore convergono su una clausola che esprime l'obbligo di rispettare la destinazione dell'immobile locato, l'inosservanza di tale obbligo è idonea ai fini della risoluzione del contratto stesso. Lo ha dimostrato la sentenza 8657 del 2019, nella quale il Tribunale Ordinario di Roma ha esaminato un caso originato dal ricorso di una Fondazione nei confronti del proprio conduttore al fine di veder accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione tra le parti per inadempimenti consistenti in un mutamento non autorizzato della destinazione d'uso dell'immobile ed alla realizzazione, anch'essa non autorizzata, di manufatti, esponendo che il conduttore, al quale aveva concesso l'immobile come deposito per materiali ecologicamente compatibili con l'ambiente, aveva destinato l'area locata a deposito auto.

Un motivo di per sé sufficiente per la risoluzione del contratto come previsto nelle clausole risolutive convenute, ex art. 1456 c.c., presenti nel documento negoziale. Il conduttore eccipeva l'inammissibilità della domanda di risoluzione contrattuale. Le opere realizzate erano caratterizzate dalla precarietà ed il manufatto di mq. 38 era stato condonato, oltre all'assenza dei requisiti per l'applicabilità della clausola ex art. 1456 c.c..

Il Tribunale, accogliendo la domanda del locatore, in quanto, in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve provare la fonte del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa altrui, costituito dall'avvenuto adempimento. La ricorrente aveva evaso l'onere probatorio che le incombeva, producendo in atti il contratto intercorso con la parte convenuta, il 1° ottobre 1999, che risultava registrato.

Tale documento dimostrava, da un lato l'uso esclusivo di deposito materiali ecologicamente compatibili con l'ambiente e il divieto di qualsiasi tipo di costruzione o di edificazione sul terreno concesso in locazione e qualsiasi altro lavoro che muti lo stato dei luoghi, obbligazioni che la ricorrente aveva ritenuto violate dal conduttore, e, dall'altro, la stipulazione di una clausola risolutiva, agli effetti dell'art. 1456 c.c. per il caso di omessa ottemperanza agli obblighi in questione. Una clausola di cui il locatore aveva dichiarato di volersi avvalere. Inoltre, le due parti convenivano che l'eventuale inosservanza dell'obbligo di rispettare la destinazione, avrebbe comportato la risoluzione di diritto del contratto. Assolti dalla parte ricorrente, gli oneri di prova che le spettavano, il resistente aveva sollevato eccezioni non meritevoli di accoglimento, da parte del Tribunale.

Il conduttore aveva sostenuto che gli interventi operati consistevano, in realtà, in semplici adattamenti connessi con lo svolgimento dell'attività per cui l'immobile veniva locato, e facilmente eliminabili, mentre per quel che concerneva il manufatto di 38 mq., questo veniva regolarmente condonato. Due ragioni non condivise dal Tribunale.

Nel documento contrattuale risultava che il conduttore era autorizzato ad eseguire sul terreno lavori di adattamento, ma solo con l'autorizzazione delle autorità competenti e con il benestare della locatrice, con assoluto divieto di eseguire lavori che mutino lo stato dei luoghi. Condizioni che il conduttore non aveva rispettato, rendendo inutile anche il fatto che avesse dichiarato di aver presentato istanza di condono limitatamente al manufatto di mq. 38, dal momento che si controverteva su violazioni di obbligazioni assunte con contratto di locazione e che, comunque, la documentazione depositata non attestava il rilascio di concessione in sanatoria per il manufatto.

Inoltre, non era stato dimostrato che la parte locatrice avesse piena consapevolezza del fatto che il conduttore esercitasse l'attività di autotrasporto per conto terzi. In caso di abuso nel godimento della cosa locata, spetta al giudice di merito apprezzare l'importanza dell'inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto, avuto riguardo, più che alla entità obiettiva dell'inadempimento, alla sua rilevanza in rapporto all'interesse del locatore alla conservazione dell'immobile nello stato originario, che si sia o meno manifestato attraverso una clausola diretta a vietare qualsiasi modifica, anche migliorativa, senza il

consenso dello stesso locatore.

L'art. 1587, n. 1, c.c., nel sancire l'obbligo del conduttore di servirsi della cosa locata per l'uso determinato in contratto, implica che il diritto di godimento non è illimitato, ma va esercitato entro l'ambito delle singole e specifiche facoltà che risultano in modo espresso dalle condizioni pattizie o che, comunque, si desumono, anche in modo indiretto, dalle circostanze esistenti al momento della stipula della convenzione contrattuale.

Il Tribunale di Roma ha, perciò, accolto la domanda del locatore e condannato il conduttore a rilasciare, in favore della parte attrice, l'immobile ed a rifondere, in favore della parte ricorrente, le spese della lite, liquidate in euro 355,70 per esborsi, euro 2.425,00 per compensi professionali e di euro 237,00 in favore dell'entrata del bilancio dello Stato.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 8 luglio 2019)

■ Tribunale di Milano – Sentenza 31 agosto 2018

Servitù d'insegna pubblicitaria. Senza trascrizione e richiamo specifico dell'atto di compravendita, non è opponibile

Il fatto. La proprietaria dell'unità immobiliare ad uso agenzia bancaria, sviluppatasi ai piani terra e primo interrato, oltre a cortile interno, di un edificio condominiale di Milano, nonché la S.r.l. precedente proprietaria dell'immobile, citavano in giudizio il Condominio per la nullità della delibera con la quale l'assemblea dei condomini, a maggioranza, non aveva approvato l'esecuzione dei lavori sul terrazzo relativi all'installazione di un'insegna.

Secondo l'assemblea, la realizzazione di tale insegna sarebbe, tra l'altro, in netto contrasto con la lettera b) dell'art. 4 del regolamento condominiale. Tale articolo vieta di portare varianti all'immobile condominiale che possano pregiudicare la simmetria e l'estetica, la solidità e la sicurezza e prevede altresì che ogni altra variante, nonché l'introduzione di installazioni di impianti che comunque possano avere attinenza con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto esterno dell'edificio, debbano essere approvati dall'assemblea.

Per le attrici la delibera impugnata è nulla sotto diversi profili. In particolare, sarebbe in contrasto con il loro diritto di servitù a loro favore sulle parti comuni (il terrazzo), riconosciuto dagli altri condomini nei singoli atti d'acquisto.

Il Tribunale di Milano, sentenza del 31 agosto 2018, ha rigetto la domanda riconoscendo la piena validità della delibera impugnata.

Interpretazione del regolamento. Il Tribunale ha ritenuto che le clausole regolamentari in questioni devono essere interpretate nel senso che esse prevedono una servitù prediale atipica in favore del proprietario dell'unità immobiliare ad uso agenzia bancaria ed a carico del bene comune costituito dalla terrazza di copertura del fabbricato.

Utilizzando il criterio ermeneutico previsto dall'art. 1363 c.c. (ovvero quello per il quale le clausole si interpretano le une per mezzo delle altre), il giudice osserva che «l'ultima parte della lett. a) dell'art. 4 e la lett. c) dello stesso articolo vanno lette insieme alla parte dell'art. 4 che specifica che il piano terreno è adibito ad esclusivo uso uffici bancari, uffici e magazzini e negozi e che i piani dal primo all'ottavo sono adibiti ad uso abitazioni private ed eventualmente uffici professionali e/o commerciali».

Diritto di insegna. Per il tribunale meneghino, tale contesto di espressioni fa emergere chiaramente la volontà di riconoscere al proprietario dell'immobile destinato ad agenzia bancaria un diritto di insegna più ampio rispetto a quello astrattamente spettante agli altri condomini, con il contestuale riconoscimento dell'uso esclusivo del lastrico solare proprio al fine di dare maggiore visibilità alla relativa insegna pubblicitaria.

Servitù prediale atipica. Trattasi quindi del riconoscimento di un diritto reale in favore del condomino proprietario dell'immobile destinato ad agenzia bancaria. In particolare, si tratta di

una servitù atipica, «che impone agli altri condomini il peso di tollerare l'uso esclusivo della terrazza da parte del primo, anche laddove tale uso si concretizzi nell'installazione di qualsiasi mezzo pubblicitario. L'utilitas per il fondo dominante, prevista dall'art. 1027 c.c., è costituita dal vantaggio diretto e oggettivo che esso può trarre dai mezzi pubblicitari installati sulla terrazza, che si ricollegano all'utilizzazione del fondo stesso».

Opponibilità. Così qualificata la clausola del regolamento, l'opponibilità di tale limite ai terzi acquirenti delle unità immobiliari deve essere regolata secondo le norme proprie della servitù e, dunque, avuto riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota di trascrizione (distinta da quella dell'atto di acquisto) delle specifiche clausole limitative, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2 e 2665 c.c., non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. civ. 6769/2018; 21024/2016; 17493/2014).

Richiamo specifico nell'atto di compravendita. Quando, invece, come nel caso di specie, il regolamento condominiale non è stato trascritto nei registri immobiliari – o, meglio, le clausole limitative del regolamento non sono state oggetto di apposita nota di trascrizione (distinta da quella dell'atto di acquisto) – le disposizioni del regolamento che stabiliscano un peso sul bene comune in favore di una proprietà esclusiva, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto.

Certezza legale e certezza reale. In altri termini – spiega il Tribunale – «in mancanza della certezza legale della conoscenza della servitù stessa, occorre verificare la certezza reale della conoscenza del vincolo, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sul bene comune nel contratto e non con la mera dichiarazione dell'acquirente del bene immobile facente parte del Condominio di ben conoscere ed accettare il regolamento condominiale».

La decisione. Nel caso in esame la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sul bene comune si ritrova in molti atti di acquisto facenti parte del Condominio, ma non in tutti. Ne consegue che il diritto di servitù atipica vantato dalla proprietaria dell'immobile adibito ad agenzia bancaria non è opponibile a tutti i condomini. Pertanto, la delibera impugnata è valida ed efficace.

Il principio. È valida la delibera condominiale che non autorizza la banca - utilizzatrice esclusiva della terrazza - alla realizzazione delle insegne pubblicitarie in quanto la clausola del regolamento di condominio, che comporti limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, per essere opponibile a tutti (a meno che l'acquirente ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto di acquisto) deve essere trascritta mediante apposita nota. Ne consegue che, ai fini dell'opponibilità, in caso di mancata trascrizione del regolamento, non basta richiamare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 2 luglio 2019)

■ **Tribunale di Enna – Sentenza 29 marzo 2019, n. 132**

I canoni dell'affitto vanno onorati, sta all'inquilino provare che non sono dovuti

A volte, anche da un banale contratto di locazione, possono scaturire, nel tempo, situazioni tra locatore e conduttore che producono situazioni destinate a risolversi in sede giuridica. È il caso della sentenza 132 del 2019, espressa dal tribunale di Enna dopo aver esaminato una vicenda originata dal ricorso di un locatore contro la conduttrice di un proprio appartamento per inadempimento, perché a suo dire il contratto di locazione, stipulato per la durata di quattro anni, era stato risolto anticipatamente dalla conduttrice con una nota con del 10 dicembre 2011, sulla scorta di accordi pregressi, ritenuti inesistenti.

Il locatore chiedeva la condanna della conduttrice al pagamento di euro 3.962,61, di cui euro 1.500,00 per canoni non pagati, euro 126,61 a titolo di imposta di registro non corrisposta per gli anni 2011, 2012, 2013 oltre il risarcimento del danno per il mancato rispetto del termine di

preavviso semestrale pari ad euro 1.800,00. La conduttrice, costituendosi, eccepiva l'infondatezza della domanda, chiedendo il rigetto della richiesta di compensazione del maggior credito vantato dal ricorrente con le somme versate a titolo di deposito cauzionale, spiegando domanda riconvenzionale per l'importo di euro 1.766,50.

Preliminarmente, il tribunale non ha accolto l'eccezione sull'inapplicabilità del rito locatizio per intervenuta risoluzione del rapporto contrattuale. Nell'ampia nozione di cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani sono da ricomprendere tutte le controversie riferibili ad un contratto di locazione, che attengano non solo alla sua esistenza, validità ed efficacia, ma anche a tutte le altre possibili vicende e a quelle che involgano l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal rapporto, in base alla disciplina codicistica o a quella di settore della legislazione speciale.

Detto questo, per il tribunale, la domanda del locatore è stata giudicata fondata e meritevole di accoglimento. Il creditore che agisce in giudizio per l'adempimento deve solo provare la fonte del suo diritto ed il termine di scadenza, limitandosi all'allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte. A sua volta, il debitore convenuto è gravato dall'onere della prova del fatto estintivo della pretesa altrui. Il mancato pagamento del canone, nei periodi indicati dalla locatrice non era stato contestato, in quanto il convenuto aveva provveduto alla riconsegna delle chiavi dell'appartamento il 30 dicembre 2011, mediante consegna delle stesse alla Stazione Carabinieri. Pertanto è apparsa risolta la questione relativa ai canoni dei mesi di agosto-dicembre 2011 di importo pari ad euro 1.500,00, decurtati della somma di euro 297,00 versata dalla convenuta in data 19 ottobre 2011 relativa alla mensilità di novembre 2011.

Per ciò che riguarda i danni, al momento della stipula del contratto, il conduttore aveva attestato di aver trovato i locali, visitandoli, in buono stato. Successivamente alla riconsegna delle chiavi, il 3 gennaio 2012, una perizia effettuata certificava la presenza, in corrispondenza del soffitto, di macchie di umidità abbastanza ampie ed evidenti bolle e screpolature della tinteggiatura derivanti da infiltrazioni di acqua antecedenti a mesi precedenti. Infiltrazioni dovute, verosimilmente, ad una perdita proveniente dal soprastante servizio igienico. Dato il breve lasso di tempo trascorso tra la riconsegna e gli accertamenti della perizia è apparso ragionevole, al Tribunale, riportare le condizioni dell'immobile alla incuria del conduttore. Una incuria, tenuto conto dell'obbligazione contrattuale di rilasciare i locali in perfetto stato, e nelle medesime condizioni in cui gli erano stati consegnati, quantificata, dal CTU, in euro 500,00. Per contro, il Tribunale ha ritenuto che la conduttrice non fosse tenuta a corrispondere, al locatore, l'indennità per il mancato preavviso nella misura di euro 1.800,00 pari a sei mensilità del canone pattuito, in quanto il conduttore aveva facoltà di recedere, qualora ricorressero giustificati motivi. Recessione preannunciata a mezzo raccomandata il 10 dicembre 2011. La successiva perizia, diretta alla verifica delle condizioni dell'immobile, rilasciato senza alcuna riserva, faceva desumere una risoluzione, tra le parti, per mutuo consenso. Non dovute, inoltre, le spese per l'imposta di registro degli anni 2012, 2013, trattandosi di somme richieste successivamente alla risoluzione del contratto e quindi non imputabili al conduttore.

Dovuta, invece, per il Tribunale, la somma di euro 36,00 per l'imposta di registro dell'anno 2011 e l'ulteriore somma di euro 36,00 a titolo di differenza sui canoni versati pari ad euro 297,00 mensili. Infatti il mezzo di pagamento a titolo oneroso resta a carico dell'ordinante. Pertanto, la convenuta è obbligata al pagamento della differenza di euro 3,00, detratta quale costo del bonifico su ciascuna mensilità versata. I giudici hanno, infine, dichiarato la compensazione del credito di euro 900,00 vantato a titolo di deposito cauzionale versato al momento della stipula del contratto di locazione. Complessivamente, quindi, l'importo dovuto è pari ad euro 1.775,00 cui va detratta la somma di euro 900,00 per il deposito cauzionale versato.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 28 giugno 2019)

Approfondimenti

LOCAZIONE

Cosa succede se il conduttore costruisce sul bene locatogli

Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 31 luglio 2019, n. 1072, pag. 1318-1324

Si pongono vari problemi per il caso in cui il conduttore costruisca un manufatto sul bene locatogli. E le cose si complicano ancora di più quando il bene locato non è di proprietà di un unico soggetto, ma appartiene in comunione a più soggetti, come avviene nel caso di un bene condominiale.

Le modifiche apportate dal conduttore

Non sempre il conduttore si limita ad utilizzare il bene preso in locazione senza eseguire qualche intervento, perlomeno di manutenzione ordinaria. Naturalmente gli interventi che determinano modifiche del bene devono essere preventivamente concordati col proprietario, che resta comunque libero di vietarli, a meno che questi interventi non siano stati oggetto di apposita pattuizione e previsti come condizione, richiesta da parte del conduttore, per la stipula del contratto stesso.

L'incidenza degli interventi di modifica peraltro varia in base all'oggetto specifico della locazione, che di norma può essere una unità immobiliare avente una certa tipologia oppure un terreno.

Edificazione di nuovi manufatti sul terreno locato

Un primo aspetto di interesse riguarda il caso in cui il bene preso in locazione sia costituito da un terreno.

Normalmente, quando un soggetto diverso dal proprietario esegue una costruzione su terreno altrui, trova applicazione il principio dell'accessione ai sensi del quale (art. 936, rubricato “Opere fatte da un terzo con materiali propri”) quando le piantagioni, costruzioni od opere sono state fatte da un terzo con suoi materiali, il proprietario del fondo ha diritto di ritenerle o di obbligare a levarle colui che le ha fatte; se il proprietario preferisce ritenerle, può scegliere se pagare il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera oppure l'aumento di valore apportato al fondo; se invece il proprietario del fondo domanda che siano tolte, devono essere tolte a spese di chi le ha fatte, che inoltre può essere chiamato a rispondere pure del risarcimento dei danni. Questa disciplina normativa però è sottoposta a dei limiti: come si anticipava prima, al proprietario non è concesso di obbligare il terzo a togliere le piantagioni, costruzioni od opere, quando siano state eseguite dopo che sia stato informato e senza che si sia opposto o quando siano state fatte dal terzo in buona fede; e inoltre la rimozione non può essere domandata dopo che sono trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione.

Trova infatti applicazione la regola giurisprudenziale secondo cui l'edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra una ipotesi di accessione ai sensi dell'art. 936 cod. civ., ma deve essere qualificata come addizione ex art. 1593 cod. civ., dal momento che la disciplina prevista dall'art. 936 cod. civ. è applicabile soltanto quando l'autore

delle nuove opere sia un soggetto terzo, inteso nel senso che non abbia col proprietario del fondo alcun rapporto giuridico di natura reale oppure personale che lo legittimi a costruire sul suolo e non ha alcuna rilevanza il fatto che le addizioni apportate dal medesimo conduttore abbiano dato luogo ad un radicale mutamento della struttura del bene e della sua destinazione e che allo stesso non fosse stato concesso lo "ius aedificandi", in quanto queste costituiscono circostanze che riguardano l'operatività o l'inoperatività della disciplina speciale prevista dall'art. 1593 cod. civ. per le addizioni e non invece l'affermazione della configurabilità della posizione del conduttore quale terzo (da ultima Cass. ord. 4 ottobre 2018, n. 24365). L'oggetto delle edificazioni può essere il più vario: per esempio capannoni, locali adibiti ad ufficio o ad altri scopi, posti auto coperti (appunto come era avvenuto nel caso deciso dalla ord. n. 24365/2018) o altri.

Questa regola si fonda su un orientamento costante secondo cui la disciplina dell'accessione prevista dall'art. 936 cod. civ. trova applicazione esclusivamente quando le opere siano state realizzate da un soggetto che non abbia con il proprietario del fondo nessun rapporto giuridico, di natura reale o personale, che gli conferisca la facoltà di costruire sul suolo, perché la norma mira a regolare la ricaduta patrimoniale di un'attività di costruzione su suolo altrui che coinvolge soggetti che sono terzi fra di loro (così: Cass., sent. 31 gennaio 2012, n. 1378 e sent. 28 maggio 2009, n. 12550, con riferimento al caso di opere eseguite su un complesso immobiliare concesso in "leasing" per conto dell'utilizzatore). Di conseguenza l'edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra una ipotesi di accessione ai sensi degli artt. 936 cod. civ. e segg., ma deve essere qualificata come addizione prevista dall'art. 1593 cod. civ., anche nel caso in cui le addizioni apportate dal conduttore abbiano dato luogo ad un radicale mutamento della struttura del bene e della sua destinazione, che, in quanto tale, attribuisce al conduttore la specifica azione prevista per ottenere la corresponsione dell'indennizzo (così: Cass., sent. 27 marzo 2009, n. 7550). Peraltro, nel caso di un contratto di locazione tra le parti e di costruzione sul terreno locato di qualsiasi manufatto, anche se deve essere rigettata la domanda del conduttore formulata ai sensi dell'art. 936 cod. civ., può invece essere esperita dal conduttore una diversa azione specifica ai sensi degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., dal momento che l'art. 936 cod. civ. ha carattere generale e non può essere applicato in tutte quelle ipotesi in cui, in dipendenza della preesistenza di rapporti giuridici tra il proprietario e chi voglia eseguire migliorie o addizioni, la legge predisponga una disciplina particolare, come nel caso della locazione (così: Cass., sent. n. 3844/1954).

L'art. 936 cod. civ. può trovare applicazione solo quando l'autore delle nuove opere sia realmente un terzo, nel senso che non abbia con il proprietario del fondo alcun rapporto giuridico di natura reale o personale che lo legittimi a costruire sul fondo medesimo (così: Cass., sent. 23 novembre 2017, n. 27900; sent. n. 4148/2012; sent. 31 gennaio 2012, n. 1378; sent. 5 agosto 2003, n. 11835; sent. 29 marzo 2001, n. 4623; sent. 1 marzo 2001, n. 2998 e sent. 27 luglio 2000, n. 9872).

In proposito va tenuto conto che il conduttore non è terzo ai sensi dell'art. 936 cod. civ. per il solo fatto che non si può fare riferimento alla regolamentazione delle addizioni contemplate dall'art. 1593 cod. civ. nel caso di alterazioni profonde, che abbiano come conseguenza la trasformazione, anche di una sola parte, della cosa locata (così: Cass. sent. 24 ottobre n. 5747; sent. 27 agosto 1984, n. 4706); e che non ha neppure alcuna rilevanza il principio secondo cui l'applicazione dell'art. 1593 cod. civ. è subordinata alla concessione al conduttore del diritto di edificare (così: Cass., sent. 27 marzo 2009, n. 7550), dato simili circostanze riguardano l'operatività, o meno, della disciplina speciale prevista sulle addizioni dall'art. 1593 cod. civ. e non l'affermazione della configurabilità della posizione del soggetto (il conduttore) come terzo che legittima l'applicazione dell'art. 936 cod. civ.

Realizzazione di nuovi manufatti su area locata di proprietà comune

Le regole finora esposte valgono anche per il caso in cui il conduttore esegua le proprie opere su una area concessa in locazione che è di proprietà comune e non di un solo soggetto.

Il caso più frequente riguarda la locazione del tetto o del lastrico solare di un edificio per l'installazione di antenne telefoniche o di altri impianti, come potrebbe essere un impianto di

condizionamento; nell'ipotesi più frequente in cui la proprietà del tetto o del lastrico solare sia comune a tutti i condomini, ciò comporta la necessità che il contratto di locazione, per essere validamente sottoscritto, venga prima approvato dai condomini con la corretta maggioranza assembleare.

Se si tratta di una locazione ultranovennale è pacifica l'applicazione della regola prescritta dall'art. 1108, comma 3, cod. civ. secondo cui è necessario il consenso di tutti i partecipanti per le locazioni di durata superiore a nove anni, oltre che per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune. Chiarito così che per i casi appena visti è indispensabile l'unanimità dei condomini, il problema si riduce allora all'ipotesi in cui la locazione sia invece infranovennale e quindi basti il voto favorevole della maggioranza dei condomini.

Sul punto bisogna fare però una distinzione preliminare: è davvero improbabile che il locatore, intenzionato a realizzare impianti di notevole costo soltanto per la loro predisposizione, intenda realmente stipulare una locazione di durata inferiore a soli nove anni (tranne che in situazioni particolarissime e dimostrabili oggettivamente) e risulta così evidente che una locazione di questo tipo nasconde, quasi sempre, una locazione la cui durata in realtà è effettivamente prevista dalle parti per un tempo superiore ai nove anni. In caso di contratto di locazione di parti condominiali simulatamente infranovennale quindi si ritorna alla necessità che, affinché sia legittimo, venga approvato da tutti i condomini senza esclusioni. Ma in realtà risulta problematica proprio l'individuazione, indipendentemente dal nome che viene dato all'operazione dalle parti interessate, della natura giuridica dell'accordo con cui viene ceduta un'area condominiale ad un soggetto terzo per consentire a quest'ultimo di eseguire l'installazione di impianti destinati al proprio servizio ed utilizzo esclusivo (e non anche degli altri condomini).

Si tratta di aspetti che sono stati infatti oggetto di acute riflessioni in una recente ordinanza interlocutoria della Suprema Corte (Cass., sent. 29 marzo 2019, n. 8943; e anche nell'ordinanza interlocutoria "gemella" Cass., sent. 29 marzo 2019, n. 8944), che ha rimesso gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

In attesa di conoscere la decisione, è utile riassumere le osservazioni formulate nell'ordinanza interlocutoria n. 8943/2019.

La decisione si riferisce al caso della locazione di una porzione del tetto ad una società di telefonia per l'installazione di un impianto di antenne. In proposito l'ord. interlocutoria n. 8943/2019 ha rilevato che:

- nel condominio l'uso indiretto di una parte comune mediante locazione può essere disposto con una deliberazione a maggioranza, sempre che non sia possibile l'uso diretto per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente oppure con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali; l'indivisibilità del godimento o l'impossibilità dell'uso diretto infatti costituiscono il necessario presupposto per deliberare l'uso indiretto (così: Cass., sent. 27 ottobre 2011, n. 22435; sent. 22 marzo 2001, n. 4131 e sent. 21 ottobre 1998, n. 10446); inoltre quando la maggioranza dei condomini deliberi di locare la cosa comune ad un terzo, non si pone neppure la questione della violazione dell'art. 1102 cod. civ., in quanto tale norma tutela l'uso diretto di ciascun condomino sulla medesima e non quello indiretto (così: Cass., sent. 22 marzo 2001, n. 4131);

- il singolo condomino, così come avviene nella comunione ordinaria, esercitando il diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1105 cod. civ. può concedere in locazione la stessa senza necessità di espresso assenso degli altri condomini; occorre però che egli agisca come utile gestore o mandatario tacito nell'interesse degli altri condomini o, quanto meno della loro maggioranza, mentre è necessaria l'espressa adesione di tutti i condomini quando la locazione non sia diretta alla tutela degli interessi collettivi, ma miri a soddisfare un proprio esclusivo interesse, che può essere anche in contrasto con quello degli altri;

- la questione da risolvere riguarda allora l'esatta qualificazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento a un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare o altra superficie comune, allo scopo specifico di consentirgli l'installazione di infrastrutture ed impianti, che comportino la trasformazione dell'area, garantendo comunque al detentore del lastrico di acquisire e di conservare la proprietà dei manufatti sia nel corso del rapporto che alla cessazione di esso;

- ai sensi dell'art. 812 cod. civ., costituiscono beni immobili tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo, mentre sono mobili tutti gli altri beni; e quindi la "immobilizzazione" del bene suppone che lo stesso sia suscettibile di una utilizzazione stabile e duratura nel luogo in cui si trova, costituendo oggetto di un diritto realizzabile sulla base di una relazione funzionale con tale luogo, indipendentemente dal sistema di unione o incorporazione al suolo utilizzato in concreto;

- il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, art. 3, comma 1, lett. e (Testo Unico in materia edilizia) ricomprende fra gli "interventi di nuova costruzione": la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato (e.3) e l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione(e.4);

- in tema di reti in fibra ottica il D.Lgs. 259 del 1° agosto 2003, art. 86, comma 3, modificato dal D.L. 12 settembre 2014, art. 6, comma 5-quinquies, convertito in legge 164 dell'11 novembre 2014, dispone che "Le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli artt. 87 e 88, e le opere di in fra strutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno degli edifici sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui al D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, art. 16, comma 7, pur restando di proprietà dei rispettivi operatori, e ad esse si applica la normativa vigente in materia"; e a tale comma è stato poi aggiunto dal D.Lgs. 33 del 15 febbraio 2016 (con decorrenza 1° luglio 2016), il seguente periodo: "Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli artt. 87 e 88, nonché le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti, non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'art. 2 del D.M. finanze 28 del 2 gennaio 1998, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale";

- anche i soggetti autorizzati alla realizzazione di infrastrutture dei servizi di comunicazione elettronica ai sensi del Codice delle comunicazioni elettroniche si devono munire di permesso di costruire (così: Cons. Stato, sent. 11 maggio 2017, n. 2200 e sent. 19 maggio 2014, n. 2521);

- la Suprema Corte (Cass., sent. 25 novembre 2015, n. 24026), nel giudicare sulla legittimità di avvisi di accertamento ai fini ICI, ha inoltre valutato corretta la classificazione catastale nella categoria "D" di un ripetitore di telefonia mobile, sulla base della circ. n. 4/2006 dell'Agenzia del territorio (contenente uno specifico riferimento ai "ripetitori e impianti similari"), in quanto struttura stabilmente infissa al suolo;

- il contratto con cui il proprietario di un fondo conceda ad un terzo, dietro pagamento di un corrispettivo, il diritto di installare e mantenere infrastrutture e impianti sul proprio fondo, riservando al concessionario la proprietà dei manufatti, potrebbe costituire una locazione, che regoli però in via derogatoria il regime delle addizioni (art. 1593 cod. civ.); e quindi si resta nell'ambito del contratto tipico regolato dall'art. 1571 cod. civ. anche quando chi dispone di un bene determinato si limiti a concedere ad altri il godimento di una particolare utilità del bene medesimo, senza il trasferimento al conduttore della sua esclusiva detenzione; al conduttore possono, di conseguenza, essere concesse solo determinate facoltà di uso della cosa locata, senza che con ciò si travalichino i confini caratteristici dello schema causale proprio della locazione (così: Cass., sent. 3 dicembre 2002, n. 17156 e sent. 30 luglio 1951, n. 2233);

- a proposito dei titoli finalizzati a derogare l'art. 1593 cod. civ. e ad escludere che il bene immobilizzato nel suolo dal conduttore sia ritenuto dal proprietario del fondo, è stato chiarito che:

1) l'art. 934 cod. civ., disponendo che qualunque costruzione esistente sopra il suolo appartiene al proprietario di quest'ultimo, salvo che risulti diversamente dalla legge o dal titolo, ha inteso riferirsi, per quanto riguarda le disposizioni contrarie contenute nella legge, alle norme concernenti il diritto di superficie (artt. 952 cod. civ. e segg.) e alle norme relative alle addizioni dell'enfiteuta (art. 975, comma 3, cod. civ.), dell'usufruttuario (art. 986, comma 2, cod. civ.), del possessore (art. 1150, comma 5, cod. civ.) e del locatore (art. 1593 cod. civ.) e, per quanto riguarda le eccezioni contenute nel titolo, alle costituzioni di diritti reali, fra i quali, oltre alla costituzione diretta di un diritto di superficie, rientra la cosiddetta concessione ad edificare, con la quale il proprietario del suolo rinuncia a fare propria la costruzione che sorgerà su di esso; si tratta così di accordi negoziali che, essendo relativi a diritti reali, o importando il trasferimento di proprietà immobiliari, richiedono l'atto scritto per la loro validità, così come per iscritto deve risultare pure la rinuncia del proprietario al diritto di accessione, traducendosi sostanzialmente nella costituzione di un diritto di superficie (così: Cass., sent 15 dicembre 1966, n. 2946);

2) il principio dell'accessione non è prescritto dall'art. 934 c.c. in modo assoluto, ma è invece limitato alle sole ipotesi in cui non risulti dal titolo o dalla legge che l'opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene ad un soggetto diverso dal proprietario di questo; per quanto riguarda le addizioni effettuate dal conduttore, il proprietario dell'immobile locato ne acquista la proprietà solo se esse non siano separabili senza danno della cosa oppure preferisca ritenerle, pagando al conduttore le dovute indennità secondo il disposto dell'art 1593 cod. civ. (così: Cass., Sez. Unite, sent. 26 luglio 1971, n. 2486);

3) la clausola di un contratto di locazione, con la quale il locatore autorizzi il conduttore ad eseguire sul suolo locato miglioramenti ed accessioni a norma degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., al duplice fine di assicurargli il diritto ad essere indennizzato in ogni caso per le opere eseguite e di escludere l'obbligo di tollerarle anche riguardo alle addizioni separabili, conferisce al conduttore soltanto diritti di credito e non anche la proprietà sulle future costruzioni, separata da quella del suolo sottostante (cosiddetta "proprietà superficiale"); con la conseguenza che, in base al principio dell'accessione, il diritto di proprietà su tali costruzioni viene subito acquistato dal proprietario-locatore del suolo anche riguardo alle opere separabili (così: Cass., sent. 14 novembre 1973, n. 3028);

4) nel caso in cui la locazione abbia ad oggetto un'area nuda o non edificata e il contratto contempli la facoltà del conduttore di costruirvi dei manufatti, con o senza obbligo di rimuoverli alla cessazione del rapporto, un simile patto rientra nell'ambito della disciplina dei miglioramenti e delle addizioni dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. e non consente di per sé una qualificazione del negozio come contratto misto o comunque diverso dalla locazione (così: Cass, sent. 5 marzo 3.1986, n. 1418);

5) la deroga al principio dell'accessione ai sensi dell'art. 934 cod. civ. che risulta dal "titolo" può essere costituita anche da un contratto di locazione che stabilisca che le addizioni non passino mai in proprietà al locatore (così: Cass. 19 novembre 1974, n. 3721);

6) e quindi, pur nella consapevolezza che la costruzione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra una ipotesi di accessione disciplinata dall'art. 936 cod. civ., in quanto trova la sua speciale regolamentazione nell'art. 1593 cod. civ. (così: Cass., sent. 4 ottobre 2018, n. 24365), tale disposizione partirebbe comunque dall'assunto che le addizioni si acquistano in proprietà dal proprietario della cosa locata (così: Cass., sent. 21 giugno 1965, n. 1300), sia egli, o meno, il locatore;

- in definitiva, dalla giurisprudenza risulta che l'art. 1593 cod. civ. costituisce una disciplina speciale rispetto agli artt. 934 e 936 cod. civ., anche se non nel senso di negare l'acquisto immediato della proprietà dell'addizione in capo al proprietario del fondo locato, ma soltanto nel senso di attribuire al conduttore il diritto di mantenere le addizioni separabili senza danno, esercitabile alla fine della locazione; ma il contratto di locazione può regolamentare convenzionalmente il regime delle addizioni, introducendo una deroga più radicale al principio dell'accessione, rispetto all'art. 1593 c.c., in maniera che le costruzioni realizzate dal conduttore nel corso del rapporto non siano mai acquistate in proprietà dal locatore;

- costituiscono titoli idonei a impedire l'operare dell'accessione quelli costitutivi di diritti reali, fra i quali si colloca, oltre alla costituzione diretta di un diritto di superficie (artt. 952 cod. civ. e segg.), la cosiddetta concessione ad edificare, con la quale il proprietario del suolo rinuncia a fare propria la costruzione che sorgerà su di esso; dato che si tratta di contratti relativi a diritti reali immobiliari l'art. 1350 cod. civ. prescrive che abbiano la forma scritta per la loro validità e per iscritto deve risultare pure la rinuncia del proprietario al diritto di accessione, che si traduce in sostanza nella costituzione di un diritto di superficie (Cass., Sez. Unite, sent. 16 febbraio 2018, n. 3873);

- più problematica è la qualificazione del negozio diretto a permettere ad un concessionario l'installazione e il mantenimento di infrastrutture ed impianti sul fondo del concedente come contratto costitutivo di servitù prediale, dato che manca il carattere di predialità supposto dall'art. 1027 cod. civ. ovvero l'inerenza passiva di un peso su un fondo servente a vantaggio di un contiguo fondo dominante, supponendo così necessariamente l'esistenza di due fondi distinti di proprietà di soggetti differenti; inoltre la qualificazione di un simile accordo in termini di servitù non risolverebbe la questione della proprietà dell'impianto realizzato dal concessionario sempre in rapporto al principio dell'accessione; e in ogni caso ai sensi dell'art. 1108, comma 3, cod. civ. l'imposizione di una servitù su una parte condominiale esige comunque il consenso unanime di tutti i condomini (così: Cass., sent. 30 marzo 1993, n. 3865) e non può valere a costituire la servitù una clausola del regolamento condominiale in quanto quest'ultimo non può riconoscere, con efficacia costitutiva, una servitù in favore di un terzo sprovvisto di altro idoneo titolo;

- in generale, per gli atti costitutivi di diritti reali sulle parti condominiali (come il contratto costitutivo di un diritto di superficie) occorre il consenso di tutti i partecipanti (art. 1108, comma 3, cod. civ.) anche dopo l'entrata in vigore dell'art. 1120, comma 2, n. 2, cod. civ. introdotto dalla legge 220/2012, sull'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, che prevede una maggioranza agevolata senza però contemplare alcuna deroga all'art. 1108, comma 3, c.c. al fine di concedere a terzi un diritto reale di godimento della superficie comune;

- peraltro, se i condomini intendono costituire un diritto reale (come quello di superficie) sul lastrico solare o su altra area condominiale, ha luogo un negozio di disposizione giuridica, in modo diretto, della cosa comune ed il consenso di tutti i comunisti è richiesto dall'art. 1108, comma 3, cod. civ.;

- inoltre in caso di innovazioni (art. 1120 cod. civ.), con cui i condomini intendono approvare opere di trasformazione dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della stessa, che però incidono sull'essenza del bene, alterandone l'entità materiale o l'originaria funzione e destinazione, se esse rendono la parte comune dell'edificio inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino, è sempre necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti (così: Cass., sent. 14 giugno 2006, n. 13752); e infatti è stata dichiarata nulla la deliberazione assembleare, approvata a maggioranza, finalizzata a consentire l'installazione di un'antenna per la telefonia mobile sul lastrico solare del palazzo, dato che le dimensioni e le caratteristiche dell'impianto compromettevano l'utilizzo della superficie comune (così: Cass., sent. 8 ottobre 2018, n. 24767).

Sulla base di queste considerazioni, così, l'ordinanza interlocutoria n. 8943/2019 ha rimesso gli atti del giudizio al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite affinché venga deciso se sia necessario il consenso di tutti i partecipanti per l'approvazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo specifico di consentirgli l'installazione di infrastrutture ed impianti, che comportino la trasformazione dell'area, riservando comunque al detentore del lastrico di acquisire e mantenere la proprietà dei manufatti sia nel corso del rapporto che alla fine di esso.

L'amministratore di condominio "riformato"

Luigi Salciarini, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 giugno 2019, n. 1070 pag. 1076-1077

La disciplina condominiale, contenuta nel codice civile ("riveduto e corretto" dalla legge 220/2012, in vigore dal 2013) ha profondamente trasformato l'incarico a gestire un edificio, ponendo numerosi "paletti" all'amministratore. Ma quali sono, esattamente, le "nuove" regole di cui occorre tener conto?

LA QUESTIONE

La disciplina condominiale, contenuta nel codice civile ("riveduto e corretto" dalla legge 220/2012, in vigore dal 2013) ha profondamente trasformato l'incarico a gestire un edificio, ponendo numerosi "paletti" all'amministratore. Ma quali sono, esattamente, le "nuove" regole di cui occorre tener conto?

I PRINCIPI

Il codice civile nella forma originaria (che risale, addirittura, al 1942, peraltro molto simile alla normativa ben precedente) prevedeva un complesso di regole riferibile all'amministratore di condominio molto scarso, attento più alla gestione dell'edificio che alla regolamentazione di tale figura di incaricato. La c.d. "riforma del condominio" del 2012 (legge 220, in vigore dal 18.6.2013) ha completamente mutato il quadro, prevedendo, soprattutto per l'amministratore, una griglia molto stretta di precetti che hanno del tutto trasformato la figura. Come principale effetto di questo cambiamento c'è sicuramente quello di un apprezzamento del ruolo che passa da un incarico dal contenuto sostanzialmente privatistico, ad una veste con sfumature molto più "pubblicistiche", con ciò rivelando un interesse generale dell'ordinamento ad una "professionalizzazione" dello svolgimento delle relative mansioni. Lo strumento utilizzato dal legislatore della "riforma" è stato quello di prevedere numerosi vincoli per l'amministratore, relativi sia al conferimento dell'incarico, sia allo svolgimento successivo dello stesso, che, inevitabilmente, hanno complicato - non poco - il suo compito di gestore, in alcuni casi in maniera addirittura imperscrutabile (si pensi al problema dell'effettiva "durata"). Per di più, nonostante siano trascorsi quasi sei anni dall'entrata in vigore della citata legge 220/2012, molte delle problematiche che scaturiscono dall'applicazione della "riforma" non hanno ancora trovato una soluzione convincente. Si tratta di un aspetto che depone per una redazione non proprio perfetta del testo legislativo che, se ne può dare una valutazione, appare, da una parte, essersi limitato a riprodurre gli orientamenti giurisprudenziali precedenti (senza, quindi, introdurre vere "novità" legislative) e, da un'altra, essersi preoccupato di tenere in considerazione le (contrapposte) istanze delle varie categorie interessate.

LE OPINIONI

Se può certamente affermarsi che la citata "riforma" del condominio non brilla per novità ed originalità (quanto a regole introdotte ex novo), diversa valutazione deve farsi relativamente alla figura dell'amministratore che è stata "travolta" da una serie davvero cospicua di prescrizioni. Considerando i "paletti" introdotti dalla legge 220/2012, unitamente a quelli già esistenti, ne esce un quadro di notevole complessità. Tendendo di fare un elenco (che non potrà essere esaustivo) delle regole che gravano l'amministratore, possono così compendiarsi le sue attribuzioni:

- 1) l'amministratore diviene obbligatorio in caso di più di 8 condomini;
- 2) può essere nominato (o confermato) solo in presenza di specifici requisiti (previsti analiticamente dall'art. 71 bis disp. att. cod. civ.);

3) all'atto della nomina (meglio: all'accettazione della stessa) l'amministratore deve comunicare una serie (cospicua) di dati operativi inerenti lo svolgimento del suo incarico (cfr. comma 2, art. 1129 cod. civ.);

4) l'assemblea gli può imporre una "copertura" assicurativa (per gli eventuali danni derivanti da mala gestio);

5) è tenuto ad affiggere una sua targa in ogni edificio amministrato;

6) nella gestione dell'edificio, è obbligato ad utilizzare un conto corrente specifico e dedicato (per ciascun fabbricato);

7) alla cessazione dall'incarico, è obbligato a restituire tutto quanto riguarda il condominio (non più) amministrato;

8) al contempo, anche se cessato è tenuto ad eseguire le attività urgenti;

9) deve riscuotere le quote per oneri di gestione entro 6 mesi dall'approvazione del rendiconto;

10) deve ottemperare a tutti i (vecchi e nuovi) doveri previsti dall'art. 1130 cod. civ. (eseguire le deliberazioni, convocare annualmente l'assemblea per l'approvazione del rendiconto, disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi, compiere gli atti conservativi, eseguire gli adempimenti fiscali, tenere tutti i registri di gestione, conservare la documentazione ecc.);

11) in particolare, redigere il rendiconto secondo le cogenti prescrizioni contenute nell'art. 1130-bis.

LA SOLUZIONE PREFERIBILE

L'individuazione di una "soluzione preferibile" riguardo allo svolgimento dell'incarico di amministratore si rivela praticamente impossibile, stante i numerosissimi obblighi al quale il medesimo è sottoposto che impongono, ciascuno, un ponderato rimedio ad hoc. Certamente, le "nuove" regole introdotte dalla "riforma" comportano, quanto meno indirettamente, che tale incarico non possa più essere svolto in maniera "dilettantesca" (come lo è stato per molto tempo) ma richieda un ben più alto tasso di competenza e preparazione. Non è un caso, infatti, che la Suprema Corte già nel 2006 (sent. n. 22840) aveva avuto modo di precisare che «da qualche tempo, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore delle leggi speciali... È ragionevole pensare – avuto riguardo al continuo incremento dei compiti – che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami».

PER SAPERNE DI PIÙ

-Angelo Luminoso, Il rapporto di amministrazione condominiale, in Rivista giuridica dell'edilizia, 2017, fasc. 4, parte 2, pag. 221

-Antonio Nucera, Formazione periodica per amministratori, dal Tribunale di Padova una pronuncia che non convince, in Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare, 2017, fasc. 5, pag. 596

L'Esperto Risponde

AGEVOLAZIONI

■ PURIFICATORE D'ACQUA SCONTATO SOLO NELL'AMBITO DI LAVORI EDILI

D. *Ho acquistato un purificatore a osmosi per l'acqua del rubinetto, spendendo circa 3.000 euro: è possibile portare questa cifra in detrazione nel modello 730? Se sì, con che percentuale di sconto fiscale? Ho letto che gli addolcitori e i depuratori si possono detrarre nell'ambito di interventi di ristrutturazione.*

Io però non ho effettuato interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dell'appartamento.

R. La detrazione del 50% si applica (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986) solo nell'ipotesi in cui l'apposizione del purificatore avvenga nell'ambito di un intervento più incisivo e, quindi, come intervento accessorio a quello principale di manutenzione straordinaria di abitazione.

Nel caso specifico, trattandosi di un semplice impianto installato senza lavori edili (manutenzione ordinaria) la detrazione si rende applicabile solo nell'ipotesi di intervento su parti comuni condominiali e non sulla singola unità immobiliare.

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 8 luglio 2019)

■ IL TELEVISORE NON RIENTRA TRA GLI ELETTRODOMESTICI AL 50%

D. *Nel 2019 ho aperto una pratica edilizia per il rifacimento del tetto di casa. Potendo anche fruire del bonus mobili/elettrodomestici, sarebbe agevolato l'acquisto di un televisore rientrante in classe energetica A+? È sufficiente conservare la fattura d'acquisto ed effettuare il pagamento con carta di credito?*

R. L'acquisto del televisore, anche se rientra nella classe energetica A+, non gode del bonus mobili.

Per individuare gli elettrodomestici agevolabili, l'agenzia delle Entrate, infatti, fa riferimento all'allegato II, Dlgs 49/2014 che include frigoriferi, congelatori, lavatrici, lavastoviglie (tra gli altri), ma non comprende i televisori. Per completezza si ricorda che, per essere detraibili, gli elettrodomestici devono essere nuovi e, se sono muniti di etichetta energetica, sono agevolabili solo se hanno classe almeno A+ o A per i forni, mentre se sono sprovvisti di etichetta energetica, in quanto non ancora obbligatoria, sono comunque agevolabili.

Ai fini del bonus mobili, il pagamento deve avvenire o con bonifico bancario ordinario (senza effettuare la ritenuta dell'8%, circolare 7/E/2017) o mediante carta di credito, mentre lo scontrino o fattura sarà corredato di ricevuta con descrizione degli oggetti acquistati e il riferimento normativo al bonus mobili. Viceversa, non è ammesso il pagamento in contanti o assegni.

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 8 luglio 2019)

■ DETRAZIONE AMMESSA ANCHE PER IL NUDO PROPRIETARIO

D. *Mia figlia ha la residenza in un appartamento in Abruzzo, per il quale ha fruito delle agevolazioni "prima casa". Ha il domicilio a Napoli, in un immobile di cui è nuda proprietaria e su cui deve effettuare dei lavori di ristrutturazione. Può fruire delle detrazioni previste per le ristrutturazioni, o deve cambiare residenza?*

R. Ai fini della detrazione non è necessario il cambio di residenza, in quanto i benefici fiscali si applicano anche per gli immobili diversi da quelli posseduti nel Comune di residenza e anche per il nudo proprietario. La detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67, della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019) si applica in favore del proprietario, nudo proprietario, usufruttario (ovvero titolare dei diversi diritti reali sugli immobili), nonché dell'inquilino e del comodatario come detentori dell'immobile (circolare 57/98).

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

■ IMPOSSIBILE DETRARRE IL MUTUO SULLA PRIMA CASA LOCATA A TERZI

D. *Ho appena acquistato un'abitazione con regolare contratto di locazione che scade nel gennaio 2022. Fino ad allora non vi potrò trasferire la residenza. Avendo fruito delle agevolazioni sul mutuo prima casa, da quando potrò portare in detrazione gli interessi passivi del mutuo?*

R. Gli interessi passivi su mutuo contratti per l'acquisto dell'abitazione principale danno diritto a una detrazione del 19% nel limite massimo di 4mila euro (articolo 15 del Dpr 917/1986) in presenza delle seguenti condizioni: l'acquisto deve essere fatto entro l'anno precedente o successivo a quello di stipula del mutuo, l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. Per abitazione principale si intende l'immobile in cui il contribuente (soggetto intestatario dell'immobile e la sua famiglia hanno la residenza abituale).

In sostanza il proprietario dell'immobile e intestatario del mutuo deve avere la residenza nell'immobile, pena la perdita del diritto a detrarre gli interessi passivi sul mutuo. Pertanto, la locazione, anche se solo fino al gennaio 2022, anche senza trasferimento della residenza, comporta il venir meno del diritto alla detrazione per i periodi di affitto a terzi dell'abitazione. Si precisa che, nel caso di acquisto di immobile locato, la detrazione spetta se, entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifica al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e se, entro un anno dal rilascio, l'immobile è adibito ad abitazione principale.

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

CONDOMINIO

■ TURNI DI PULIZIA TRA CONDÒMINI: SERVE LA DECISIONE UNANIME

D. *In un condominio la pulizia delle parti condominiali viene effettuata a turno dai condòmini i quali la affidano a un'unica impresa. Un condomino può pretendere, e con quale maggioranza, di effettuare lui personalmente il proprio turno e non pagare l'impresa di pulizie?*

R. Innanzitutto, è bene precisare che l'assemblea condominiale non può decidere a maggioranza che le pulizie delle scale siano effettuate personalmente dai condòmini sulla base di un criterio turnario, a meno che tutti siano d'accordo. Una simile deliberazione, infatti, sarebbe nulla. Lo ha stabilito la Cassazione con l'ordinanza 29220/2018 secondo la quale «in materia condominiale il diritto-dovere di ciascun condomino, ex articolo 1118 del Codice civile, di provvedere alla manutenzione delle cose comuni comporta certamente non solo l'obbligo di sostenere le spese, ma anche tutti gli obblighi di fare e di pati connessi alle modalità

esecutive dell'attività manutentiva, rimanendo tuttavia affetta da nullità la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, espresso in apposita convenzione, si modificano a maggioranza, i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune (quale quello di pulizia delle scale), venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso l'imposizione, di un obbligo di fare, ovvero di un comportamento personale, spettante in egual misura a ciascun partecipante e tale da esaurire il contenuto dell'obbligo di contribuzione».

Dunque, se la pulizia delle scale a turni non è stata deliberata all'unanimità, la relativa deliberazione sarà nulla e, pertanto, occorrerà farla eseguire da una ditta specializzata dietro corrispettivo da ripartire tra tutti i condòmini. Diversamente, qualora la pulizia turnaria delle scale sia stata deliberata all'unanimità, saranno i condomini che, appunto, a turno dovranno occuparsene. Il fatto che alcuni condòmini – di propria iniziativa e senza deliberazione al riguardo – intendano demandare ad “un'unica impresa” le pulizie che questi ultimi dovrebbero eseguire a turno, non obbliga il condominio che voglia eseguirle personalmente a contribuire alle spese dell'impresa stessa.

(Giuseppe Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 8 luglio 2019)

■ IL BOX SCAMBIATO 26 ANNI FA PER ERRORE È USUCAPITO

D. *Per più di vent'anni ho abitato in un appartamento con garage e, successivamente, li ho dati in affitto per altri sei anni. Ora ho venduto l'appartamento e il garage. È stata fatta la tabella millesimale richiesta dall'assemblea ed è emerso che il garage appartiene a un altro proprietario il quale adesso lo rivendica ed è disposto a scambiarlo con il suo di dimensioni minori. Dopo tanto tempo trascorso sono obbligato a restituire il garage?*

R. Salvo procedere allo scambio delle due autorimesse, nel caso del lettore potrebbe essere maturato l'acquisto del diritto di proprietà del box, per usucapione, (in suo favore, prima e del nuovo acquirente poi). L'articolo 1158 del Codice civile, dispone infatti che la proprietà dei beni immobili e degli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per 20 anni. Si tenga presente che il successivo articolo 1159 del Codice civile – in relazione all'intervenuta vendita a terzi dell'autorimessa – dispone che colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, ne compie l'usucapione a suo favore col decorso di 10 anni dalla data della trascrizione.

D'altra parte parrebbe che il bene sia stato posseduto pacificamente e pubblicamente, in modo esclusivo e continuato, con animo di proprietario. Si evidenzia infine che l'intervenuta usucapione deve essere dichiarata con sentenza, sulla scorta della giurisprudenza secondo cui l'acquisizione del diritto avviene “ipso iure”, con il maturare delle circostanze richieste dalla legge e la sentenza che accerta l'acquisto è dichiarativa di un diritto già acquisito (tribunale di Grosseto 41/2019 e Cassazione 7224/2003); si ritiene obbligatoria la preventiva mediazione ex Dlgs 28/2010.

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

■ OK AL VARCO TRA APPARTAMENTI SE NELLO STESSO CONDOMINIO

D. *Possiedo due appartamenti confinanti, separati da un muro perimetrale (il condominio ha due ingressi indipendenti), che vorrei collegare con l'apertura di un varco (porta di collegamento). Ho letto che un orientamento abbastanza consolidato della giurisprudenza ritiene necessaria l'unanimità dei condòmini per l'approvazione di quest'opera e temo di non avere questo supporto. Se procedessi, comunque in carenza di consenso unanime assembleare, garantendo attraverso una perizia la stabilità dell'edificio e garantendo, ovviamente, il pagamento di entrambe le spese condominiali, sarebbe possibile dimostrare il danno da parte di eventuali condòmini dissenzienti e di conseguenza adire le vie legali?*

R. Se si trattasse di due edifici, ciascuno costituente un condominio, vi sarebbe un divieto di collegare due unità immobiliari limitrofe, ma ciascuna appartenente a un diverso condominio. Questo divieto esisteva già per giurisprudenza costante anche prima della riforma del condominio. «In presenza di un edificio strutturalmente unico, su cui insistono due distinti ed autonomi condomini, è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condomini, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale è, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile, il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini» (Cassazione civile, 25775/2016).

Al contrario, è ammessa l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino quale uso più intenso del bene comune, ex articolo 1102 del Codice civile. (Cassazione, 3035/2009).

Nel caso descritto nel quesito sembra in realtà che si tratti di due stabili facenti parte di un unico condominio; in questo caso il problema che si pone è quello di un uso più intenso di un bene comune, cioè del muro perimetrale ex articolo 1102 del Codice civile. Posto ciò, se non sussistono problemi di stabilità, si ritiene che possa essere praticato il varco e unificate le due unità immobiliari. Ciò, però, comporterà una revisione delle tabelle millesimali ex articolo 69 disposizioni di attuazione Codice civile con accollo delle spese della revisione da parte del condomino che ha eseguito l'unificazione dei due appartamenti.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 luglio 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ NON SERVE L'OK DEL LOCATORE PER LA RESIDENZA NELL'IMMOBILE

D. *Nel novembre 2017 ho affittato a un single un appartamento con la specifica clausola che l'appartamento dovesse «essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore». Sono venuto a sapere solo ora, in via informale, che l'inquilino, il mese successivo alla stipula, ha accolto in casa una donna alla quale l'ufficio anagrafe competente ha concesso, a mia totale insaputa, la residenza. Contestualmente vengo anche a sapere come il locatario abbia trasferito la sua residenza in un altro Comune per cui mi trovo, di fatto, ad avere un contratto di locazione con un soggetto non più residente in un appartamento nel quale risiede una persona a me sconosciuta.*

Al di là delle problematiche tra me ed il locatario-contraente, è corretto il comportamento dell'ufficio anagrafe che ha concesso la residenza nel mio immobile, senza il mio consenso, a una persona che, a mio parere, non ha alcun titolo per averla?

R. La risposta è affermativa. Per il riconoscimento ai fini anagrafici della nuova residenza, non è necessario l'assenso del proprietario dell'immobile. Quindi, nel caso esposto dal lettore, l'anagrafe ha agito correttamente. Infatti il cambio di residenza può essere richiesto da chiunque ed essergli riconosciuto. È obbligo di ognuno di chiedere per sé e per le persone sulle quali esercita la patria potestà o la tutela, la iscrizione nell'anagrafe del Comune di dimora abituale e di dichiarare alla stessa i fatti determinanti mutazione di posizioni anagrafiche. L'ufficiale d'anagrafe provvede alla regolare tenuta dell'anagrafe della popolazione residente, ordina gli accertamenti necessari ad appurare la verità dei fatti denunciati dagli interessati, relativi alle loro posizioni anagrafiche, e dispone indagini per accertare le contravvenzioni alle disposizioni della legge. Agli effetti anagrafici per famiglia si intende un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, unione civile, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli

affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune. La famiglia anagrafica può essere costituita da una sola persona.

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

■ DISDETTA DEL «4+4» E VENDITA: LA PRELAZIONE DEL CONDUTTORE

D. *Il conduttore, dopo aver concluso il primo quadriennio di una locazione con contratto 4+4, lascia l'alloggio su richiesta del proprietario che ne richiede la restituzione per uso abitativo del figlio. L'alloggio viene venduto dopo 12 mesi, durante i quali il figlio del proprietario risiede nell'alloggio e lo ristruttura. Il conduttore invia una lettera di messa in mora per esercitare il diritto di prelazione e la corresponsione dei danni subiti. Quanto tempo ha a disposizione il conduttore per la messa a ruolo di una causa per il diritto di prelazione dalla prima lettera di messa in mora inviata al proprietario?*

R. Nel caso del lettore l'inquilino non ha diritto di prelazione (articolo 3, comma 1, lettera g, della legge 431/1998). Infatti, il motivo di diniego del rinnovo del contratto da parte del locatore al termine del primo quadriennio rientra tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a, della legge 431/1998 («quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado»).

Nel regime della legge 431/1998, il diritto di prelazione riguarda invece la diversa ipotesi in cui il locatore abbia disdetto il contratto al termine del primo quadriennio, adducendo che intende vendere l'immobile a terzi e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 392/1978 (con la precisazione che per l'eventuale azione di riscatto da parte dell'inquilino, il termine di decadenza è di sei mesi dalla trascrizione del contratto di vendita e che la comunicazione deve essere inoltrata anche all'acquirente).

Nella fattispecie non sussiste nemmeno il diritto al ripristino del contratto o al risarcimento dei danni. Infatti, l'articolo 3, comma 5, della legge 431/1998 dispone che: «nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento dei danni di cui al comma tre (pari ad un importo non inferiore a trentasei mensilità del canone, ndr)».

Senonché, nel caso del lettore specie, parrebbe che il figlio del locatore abbia destinato l'immobile a propria primaria abitazione (entro il termine di dodici mesi), salvo successivamente cambiare idea. Va da sé che in caso di contenzioso, compete al locatore la prova dell'effettivo trasferimento nell'immobile oggetto della disdetta da parte del suo avente causa, non essendo sufficiente il certificato di residenza (tribunale di Roma, 17 novembre 2010).

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