
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



Settembre 2019 – Chiuso in redazione il 17 settembre 2019

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	21
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	22
APPROFONDIMENTI	
LOCAZIONE E ONERI GLI ONERI CONDOMINIALI NEI RAPPORTI TRA PROPRIETARIO E INQUILINO <i>Quando un'unità immobiliare collocata in uno stabile condominiale diviene oggetto di un rapporto di locazione, al conduttore viene trasferito anche il godimento spettante al condomino-locatore sulle cose/impianti/servizi comuni in proporzione della sua quota, per cui gli oneri accessori sono costituiti dagli esborsi gravanti sul conduttore correlati alla relativa fruizione. Il carattere sinallagmatico proprio del contratto di locazione fa sì che gli oneri accessori vadano naturalmente ad integrare il corrispettivo dovuto dal conduttore al locatore, giacché la fruizione dei servizi comuni giunga a completare il godimento della cosa locata. Ciò comporta che il conduttore è tenuto a tenere indenne il locatore in ordine agli oneri condominiali, ma quest'ultimo deve osservare date incombenze affinché il pagamento avvenga in modo completo e puntuale, considerando anche le novità che la riforma della normativa condominiale ha apportato sul punto. Alberto Celeste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 settembre 2019, n. 1075, pag. 1564-1571</i>	36
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	43



GRUPPO**24ORE**

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

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

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

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

© 2018 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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

News

Mercato, settore immobiliare e mutui

■ **Affitto lungo in crisi nelle grandi città. L'offerta si sposta sulle formule brevi**

Il boom degli affitti brevi cambia il volto dei centri storici, alimenta l'emergenza abitativa e spacca in due il mercato della locazione. Il fascino di una maggiore redditività, da verificare comunque caso per caso, contribuisce ad allontanare i proprietari dalle formule contrattuali tradizionali, già penalizzate dal rischio morosità e dalla rigidità di normative vecchie da decenni. Tanto che nelle città turistiche, vicino ai luoghi d'arte e nelle zone universitarie l'offerta resta sguarnita: secondo operatori e inquilini, la domanda di soluzioni abitative stabili da parte di coppie, famiglie e studenti fatica a trovare risposta. E dalle strade spariscono i cartelli «Affittasi».

La flessione del 4+4 nei centri urbani

L'erosione dell'offerta, soprattutto dei tagli più piccoli (monolocali, bilocali e piccoli trilocali), emerge da tre indicatori di mercato riferiti alle grandi città: nell'ultimo biennio gli annunci «affittasi» con proposte di lungo periodo, sono calati del 7% (...), con una flessione più accentuata a Milano (-8%); nello stesso arco di tempo i canoni sono lievitati del 2%, con picchi del 7% a Bologna e Firenze e del 10% a Milano; i tempi medi per locare un'abitazione si sono ridotti drasticamente (del 17%). Gli alloggi che arrivano sul mercato ci restano pochissimo (in media 2,9 mesi, a Milano 1,8), a conferma del fatto che la domanda resta elevata.

L'impatto del fenomeno Airbnb

È probabile che la tensione sui canoni e la riduzione dell'offerta derivino in parte dal fenomeno "affitti brevi", non rilevato dai dati ufficiali. Gli affitti non superiori ai 30 giorni, infatti, non hanno l'obbligo di essere registrati e resta inattuato il decreto legge 34/2019 che prevede una banca dati, con tanto di obbligo di registrazione per i proprietari e attribuzione di un codice alfanumerico per ciascuna unità.

Tracciare i confini del fenomeno non è facile, anche per la presenza di un'indeterminabile quota di sommerso. Gli unici dati ufficiali sono quelli delle Entrate e indicano che il numero di nuovi contratti lunghi registrati ogni anno è rimasto stabile dal 2015, poco sotto la soglia di 1,4 milioni. Ma il peso dei tradizionali 4+4 è calato del 13%, mentre è cresciuto quello dei concordati 3+2 (+18%) e di quelli per studenti (+56,3%). Questa è una buona notizia per gli inquilini, perché i contratti concordati - che sfruttano il volano delle nuove intese territoriali e della cedolare secca al 10% - sono uno strumento di contrasto all'emergenza abitativa. Ma l'impressione che in certe zone l'offerta sia ormai carente rimane.

I numeri del fenomeno Airbnb, una delle piattaforme di riferimento per la locazione turistica, parlano da soli: a luglio 2019 erano circa 416mila gli annunci disponibili sul portale, capaci di offrire oltre 1,8 milioni di posti letto. Un altro indizio dell'esplosione delle formule brevi lo si trova nelle statistiche delle Finanze sulle dichiarazioni fiscali. I locatori che scelgono la cedolare secca al 21% sono quadruplicati rispetto tra il 2011 e il 2018 (da 439mila a 1,6 milioni): non sappiamo quanti di loro abbiano locato la casa per singoli periodi fino 30 giorni, ma nel totale ci sono anche loro.

Il test della convenienza tra breve e lungo

La prospettiva di rendimenti maggiori è allettante soprattutto nelle grandi città. (...) in centro a Milano un quadrilocale di pregio di circa 160 metri quadri può generare oltre 75mila euro l'anno e un bilocale arriva fino ai 30mila. (...), il vantaggio rispetto all'affitto lungo inizia a farsi

sentire per gli immobili adatti anche altrove: la redditività è superiore del 207% a Matera, del 60% a Siena, del 100% a Treviso e del 200% a Padova, sia in centro che in periferia.

Numeri a parte - sempre da verificare in base al tasso di occupazione e alle caratteristiche dei singoli alloggi - a pesare sull'affitto lungo è anche il rischio per il locatore di dover pagare le imposte su canoni non percepiti (i correttivi introdotti dal DL 34/2019 si applicheranno solo alle locazioni stipulate dal 2020) e la necessità di impegnarsi per più anni. Le richieste di flessibilità e la crescente precarietà degli inquilini si scontrano con una normativa molto rigida, soprattutto per i contratti transitori.

In provincia la situazione è diversa

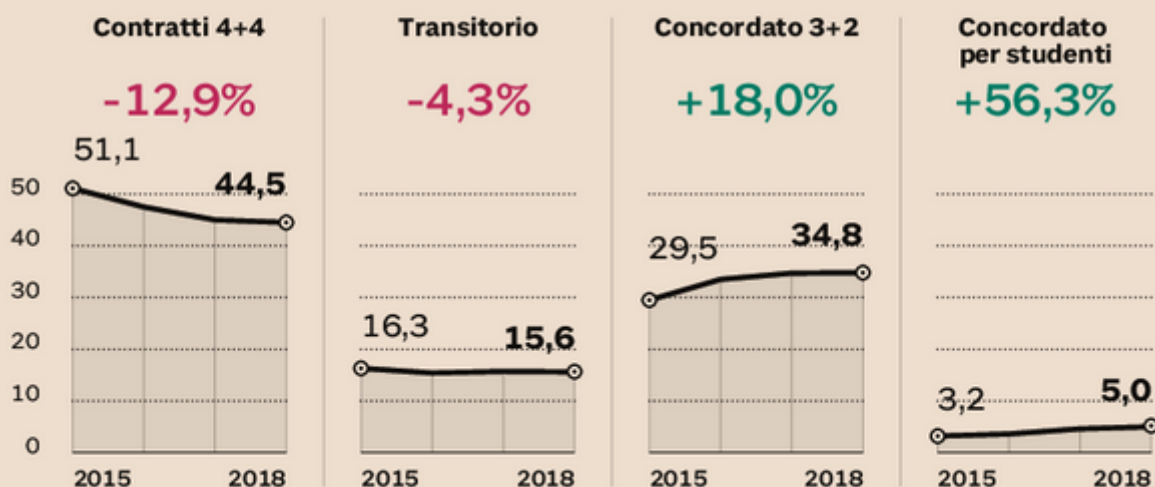
Se questo è lo scenario nelle grandi città, il mercato resta però spaccato in due. Nei piccoli centri e nelle aree poco collegate, la situazione è rovesciata: i proprietari dei 5,7 milioni di case che il Fisco considera "abitazioni a disposizione" spesso non riescono a trovare inquilini né compratori. E continuano a pagare l'Imu e la Tasi su valori catastali obsoleti, sopportando un tax rate sul valore di mercato molto più elevato di quello di chi possiede immobili nelle metropoli.

Il calo delle locazioni tradizionali

I trend di mercato relativi al mercato dei contratti di affitto di lungo periodo nelle grandi città

COME CAMBIA IL MERCATO DI LUNGO PERIODO

Percentuale di nuovi contratti di locazione stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa, per tipologia e anno. Analisi sull'89-94% circa delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi



Fonte: elaborazione su Rapporti immobiliari - Agenzia delle Entrate

(Cristiano Dell'Oste, Michela Finizio, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Primo piano", 16 settembre 2019)

■ **Case, il rialzo si ferma al 3,9%. Gli «affari» nelle grandi città**

Rallenta il buon momento del settore residenziale. Nei tre mesi che vanno da aprile a giugno, infatti, i volumi di compravendite nel settore residenziale sono cresciuti del 3,9% rispetto a un anno prima, contro un aumento dell'8,8% che si è realizzato invece da gennaio a marzo del 2019. La crescita non si ferma ormai dal 2014, con i comuni non capoluogo che nel secondo trimestre dell'anno presentano un tasso di crescita doppio rispetto ai comuni capoluogo

(rispettivamente +4,7% e +2,3%), mentre i comuni capoluogo del Centro e del Sud hanno registrato un calo delle transazioni, rispettivamente del -0,2% e del -0,7%.

A macchia di leopardo l'andamento delle otto principali città italiane per dimensioni. Ben cinque di queste hanno registrato un calo delle compravendite. Si tratta di Napoli, Torino, Palermo, Genova e Firenze. Roma e Milano (con transazioni rispettivamente pari a 8.769 e 7.080 unità), hanno incrementato i volumi di compravendita con tassi rispettivamente del 2,7% e del 6,1%, ma è Bologna ad avere avuto il tasso di espansione più elevato (+11,9%), dopo avere messo a segno un rialzo del 12,9% già nei primi tre mesi dell'anno. Roma e Milano avevano registrato a inizio anno incrementi a due cifre, rispettivamente dell'11,9% e dell'11,3%.

È l'appartamento piccolo fino a 50 mq a suscitare l'interesse del compratore nelle zone del nord est, al centro e al sud.

A Firenze il calo della superficie compravenduta è pari al - 6,4%, mentre i tassi positivi più rilevanti sempre in termine di dimensioni degli appartamenti si sono avuti a Bologna (+9,3%) e Milano (+7,5%).

Rimane aperto il tema dei prezzi, fermi in Italia e in alcuni casi ancora in lieve calo, mentre nel resto d'Europa secondo gli ultimi dati Eurostat i prezzi nominali dell'abitazione nei primi tre mesi del 2019 sono saliti del 4% nell'area euro. Secondo l'Istat in Italia nello stesso periodo i valori delle abitazioni sono scesi dello 0,8%, a pesare sul totale è il calo dell'1,3% dei prezzi delle abitazioni esistenti. Secondo gli esperti di mercato ci avviamo comunque verso una stabilizzazione delle quotazioni immobiliari, registrando alcuni casi in cui i valori salgono. Ne è un esempio Milano, città che continua ad attrarre grandi investimenti e capitali internazionali. **(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 13 settembre 2019)**

■ Casa, il mercato vale 94,3 miliardi

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

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

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

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

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

messo in atto dal sistema bancario verificatasi lo scorso anno e, in parte, attenuatasi nei primi mesi del 2019».

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

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 13 settembre 2019)

■ **Mutui, in arrivo tassi ancora più bassi. Così tornano a salire le surroghe**

Le nuove misure delle Bce rilanciano il Qe e portano a nuovi minimi del costo del denaro. I bassi tassi di interesse sono quindi probabilmente destinati a movimentare ancora il settore dei mutui, sia per l'acquisto di una casa che per la surroga di un mutuo già esistente, dopo la frenata degli ultimi mesi. Un'evidenza che emerge anche dal più recente Osservatorio di MutuiOnline.it, che registra «la caduta in terreno negativo di diversi indici Irs e il conseguente allineamento sempre maggiore dei tassi fissi a quelli indicizzati».

La discesa dei tassi continua

I mercati, nell'attesa dell'annuncio della Bce - spiega una nota - si erano mossi in anticipo già negli ultimi mesi, portando l'Euribor su nuovi minimi intorno al - 0,45% e, soprattutto, facendo letteralmente crollare gli indici Irs che, con un calo dell'1% complessivo, si sono portati su valori negativi per durate fino a 10 anni, e si tengono su valori intorno allo 0,30% per le durate maggiori dopo essere scesi quasi a zero.

Secondo i dati Mutuonline, ora è possibile ottenere un mutuo ventennale ad appena lo 0,22% di tasso variabile e allo 0,57% per un tasso fisso. Sulla durata di 30 anni il miglior tasso variabile è ora allo 0,27% e il tasso fisso più conveniente allo 0,83%.

«Per la prima volta nel mercato dei mutui l'intero arco di migliori offerte, dal variabile al fisso e fino alle durate più lunghe, rimane così al di sotto della già di per sé ridotta soglia dell'1%».

Tornano a salire le surroghe

La riduzione di quasi un punto percentuale dei tassi in pochi mesi ha inoltre aperto il mercato della surroga ad una notevole quantità di mutui, accesi magari anche in anni recenti e che, per i loro tassi già convenienti, non avrebbero goduto di grandi risparmi con i tassi disponibili per la surroga fino alla primavera 2019.

E così, come rileva l'Osservatorio, «dopo la progressiva riduzione dei flussi di surroghe registrati dalla seconda metà del 2018, nel bimestre luglio-agosto, le richieste di surroghe e sostituzioni sono schizzate al 61,6% del totale dal 38,3% del secondo trimestre (33,7% nei primi tre mesi)».

Di contro si è ridotto il peso delle richieste di mutui per l'acquisto della prima casa, la cui quota si è fermata al 31,3% (51,6% aprile-giugno e 55,4% gennaio-marzo).

«Va però considerato che, soprattutto nelle ultime settimane, questa variazione nella composizione totale delle richieste - sottolineano da Mutuonline.it - si è accompagnata ad un forte incremento dei volumi delle richieste stesse, quindi il mercato dei mutui potrebbe godere di una importante crescita complessiva rispetto allo stesso periodo del 2018. Va anche detto che tassi così ridotti hanno acceso forse fin troppo entusiasmo per le surroghe, stimolando richieste anche per mutui con durate o importi residui molto contenuti o con differenziali di tasso poco rilevanti. È quindi probabile che una parte anche rilevante della nuova domanda di surroghe possa non essere accolta dalle banche e quindi non trasformarsi in erogazioni effettive».

Nuovo record per l'importo medio richiesto per i mutui

Oltre ai nuovi minimi dei tassi spicca anche il nuovo massimo registrato dall'importo medio richiesto, salito nel terzo trimestre ad agosto a 135.410 euro dai 131.294 del secondo

trimestre, e dall'importo erogato, che nello stesso periodo si è portato a 129.578 euro. (Emiliano Sgambato, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Casa24 online”, 13 settembre 2019)

■ **Nelle grandi città turistiche italiane una camera d'albergo vale come un bilocale**

Studio sul settore ricettivo di Crif-Res (Real estate service): il segmento hotel è ormai un asset stabile nel mirino degli investitori internazionali.

Nelle principali città turistiche italiane la redditività delle strutture alberghiere è elevata e una sola camera vale quanto un bilocale. Ecco perché il segmento “hotel”, una volta considerato alternativo, è ormai un asset stabile nel mirino degli investitori internazionali.

È quanto emerge da uno studio sul settore ricettivo di Crif-Res (Real estate service), pubblicato in anteprima dal Sole 24 Ore. «L'elevata redditività nelle città d'arte, come Venezia, Firenze e Roma, fa sì che rappresentino le mete ove si concentra la gran parte degli investimenti da parte degli operatori specializzati, determinando i valori di mercato unitari a camera più elevati a livello nazionale» spiega Federica Selleri, Director Property Valuation della società. Crif, sfruttando la sua enorme banca dati in cui sono censiti oltre 3mila hotel, stima in media un valore di 19,7 milioni di euro per albergo a Milano, seguita da Firenze con 17 milioni, Roma con 11 milioni, la Costa Smeralda con 9,5 milioni, Venezia con 7,3 milioni. Dividendo queste cifre per il numero medio di camere, si ottiene che a Venezia una sola camera valga 227mila euro, 224mila a Firenze, 180mila a Roma e 163mila a Milano, mentre nelle località turistiche si raggiungono livelli di 170mila euro a Livigno, 140mila nel Levante Ligure, 130mila in Costa Smeralda, per scendere intorno ai 70mila euro sulla riviera romagnola. Se si considera il Rev Par (Revenue per Available Room, in sostanza il fatturato generato dalla singola camera che si ottiene moltiplicando prezzo medio x tasso di occupazione fratto 100) Venezia è in testa con 165 euro, seguita da Roma a 131, Firenze 106, Milano 104, mentre Napoli, seppure con un valore molto lontano (68 euro) si pone davanti a diverse città del Nord come Genova (65 euro), Bologna (64 euro) e Torino (63 euro).

Queste sono alcune cifre interessanti di un settore, quello alberghiero, che ha catalizzato la bellezza di 2 miliardi di investimenti nei primi sei mesi dell'anno (il 42% del totale degli investimenti immobiliari) e che presenta ottime prospettive in chiave futura, per avendo ancora da recuperare un gap con i migliori mercati europei specialmente a livello di offerta di fascia alta e di presenza delle grandi catene internazionali.

L'Italia ha il più grande patrimonio ricettivo del continente, con circa 33mila alberghi, molti dei quali di piccola dimensione e conduzione familiare, e 1,1 milioni di camere. Eppure, sul totale degli investimenti, attira il 12,2% del totale e si pone al quarto posto dietro Germania (18,3%), Francia (15,5%) e Spagna (13,5%). Metà dei nostri alberghi sono ancora 3 stelle e quelli di lusso coprono circa il 10% del totale, a fronte di una penetrazione delle categorie elevate con in Europa raggiunge il 30%.

Ma il trend è in deciso miglioramento, considerando che negli ultimi 10 anni i 5 stelle sono aumentati del 51,8%, i 4 stelle del 21% mentre quelli di fascia più bassa, 1 e 2 stelle sono calati di almeno il 25 per cento. «Da cinque anni, in Italia si registra un incremento della domanda alberghiera, soprattutto da parte dei turisti stranieri, con previsioni di crescita ulteriore. Per soddisfare questa domanda, sempre più esigente, l'offerta si sta gradualmente adeguando, pur rimanendo un gap nel segmento di gamma più elevata» ragiona Stefano Magnolfi, Executive Director di Crif Res. Un elemento da considerare, che rende ulteriormente interessante il nostro mercato, è la varietà delle strutture. I valori medi più alti, infatti, non si registrano tra gli hotel ma tra i villaggi turistici, che in media sono compresi tra 8 e 10 milioni di euro, ma nelle zone turistiche di maggior pregio toccano picchi vicini a 20 milioni.

Non a caso, tra i principali cambi di proprietà avvenuti nel primo semestre dell'anno, alcuni riguardano resort di fascia alta. Basti pensare all'acquisizione da parte del fondo americano

Oaktree di 16 strutture di Castello Sgr, tra cui alcuni resort di lusso come Fonteverde, Bagni di Pisa e Chia Laguna. E riguardano i villaggi alcuni dei progetti più moderni, come quello relativo alla riconversione dell'ex centrale elettrica Enel di Porto Tolle, in Veneto, dove la società Human Company realizzerà una struttura ricettiva all'aria aperta su 110 ettari, capace di 8mila turisti al giorno tra piazzole e bungalow, per un investimento di circa 60 milioni di euro. Apertura prevista nel 2023.

(Adriano Lovera, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 9 settembre 2019)

■ **Il mattone in Europa rallenta il ciclo: Italia maglia nera**

Il rallentamento del mercato immobiliare si affaccia in Europa e Italia, anche se il ciclo immobiliare positivo agli sgoccioli riserva ancora qualche sorpresa.

Secondo l'Osservatorio che Scenari Immobiliari presenterà venerdì prossimo al Forum di Santa Margherita Ligure, il 27esimo, scende infatti il ritmo degli investimenti immobiliari in tutto il territorio della Unione europea.

Nel nostro Paese da inizio luglio a metà agosto sono state concluse operazioni per un controvalore di circa 1,5 miliardi di euro. Nel 2017 e nel 2018 l'intero terzo trimestre ha registrato 1,6 miliardi di volumi. Scenari Immobiliari stima che dal 2010 al 2020 sono stati investiti nel settore non residenziale in Italia circa 64 miliardi di euro, il 42% in Lombardia.

Come potrebbe finire l'anno? Secondo l'Outlook con volumi di otto miliardi di euro di investimenti, di cui 5,1 miliardi di provenienza estera. Tra le operazioni siglate a inizio agosto l'acquisizione da parte di Orion del portafoglio di outlet Percassi per un valore di 500 milioni di euro, ma anche la vendita del Palazzo dell'informazione in piazza Cavour a Milano, che per 175 milioni di euro (la vendita di maggior valore dell'anno per single asset) passa dal fondo Atlantic 1 gestito da Dea Capital Real estate Sgr (e sottoscritto per il 40% da Blackstone) alla famiglia Rovati.

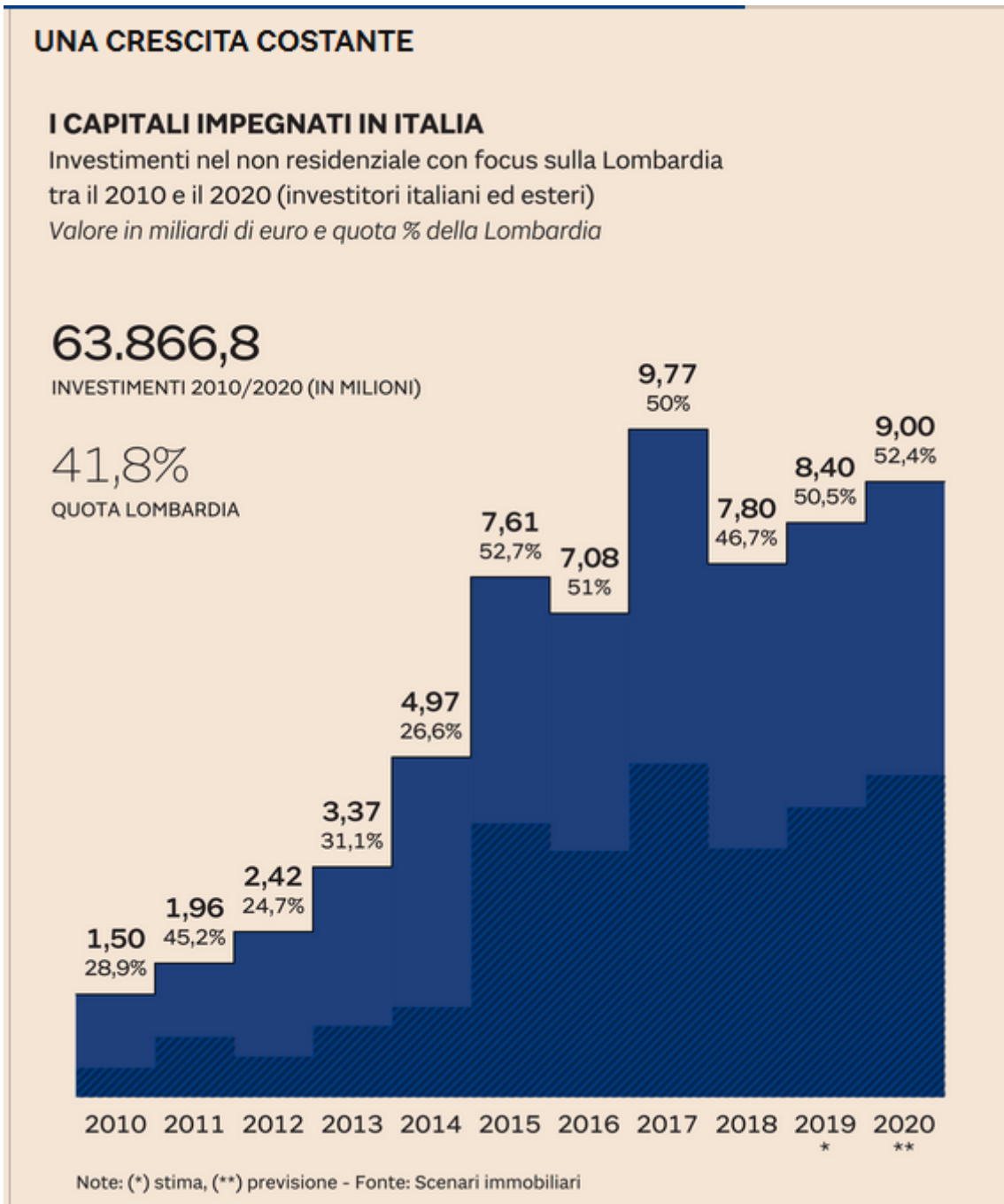
Nel settore residenziale italiano i prezzi fermi spingono le compravendite, che dovrebbero arrivare a quota 670mila nel 2019 (+9,8% rispetto al 2018), per poi salire a 700mila nel 2020, anno in cui si aspetta una lieve ripresa delle quotazioni (circa 1%). Il fatturato del residenziale sarà di circa 96 miliardi di euro a fine 2019, con un incremento del 3,1% sul 2018.

La nota dolente è che comunque il mercato immobiliare italiano non riesce a stare al passo con il ritmo di crescita degli altri Paesi europei. E non lo è stato negli ultimi anni. «Solo nell'area milanese – recita l'Osservatorio – il mercato immobiliare ha un andamento positivo e allineato alle migliori piazze del continente. Nel resto del Paese esiste un deep market dove il movimento del mercato è sui livelli degli anni di crisi (con piccoli spunti di crescita) e le quotazioni sono in calo costante».

A pesare sul mercato una offerta scadente e una domanda che preferisce non comprare. Nasce così il “paradosso italiano”, con un milione di famiglie potenziali acquirenti, tassi di interesse ai minimi storici. Ma si compra poco e il numero di mutui erogati è in calo.

L'Europa rallenta e di conseguenza anche il mercato immobiliare europeo accusa un cedimento nel ritmo di crescita, che resta comunque, secondo l'Outlook di Scenari Immobiliari, molto positivo. Il 2018 è stato un anno record, con oltre 260 miliardi di euro di transazioni nel real estate e i primi sei mesi di quest'anno lasciano prevedere un fatturato «complessivamente in crescita, seppur in maniera meno accentuata rispetto al 2018. «Nei prime sei mesi il volume degli investimenti immobiliari europei ha generato un fatturato di poco più di cento miliardi – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – vale a dire il 13% circa in meno rispetto al primo semestre 2018». Nelle principali capitali europee la media degli investimenti è calata invece del 10 per cento. Il segmento più vivace è il residenziale, seguito dagli uffici; quello in maggiore difficoltà è il commerciale, con un calo del 31% su base annua. Gli uffici

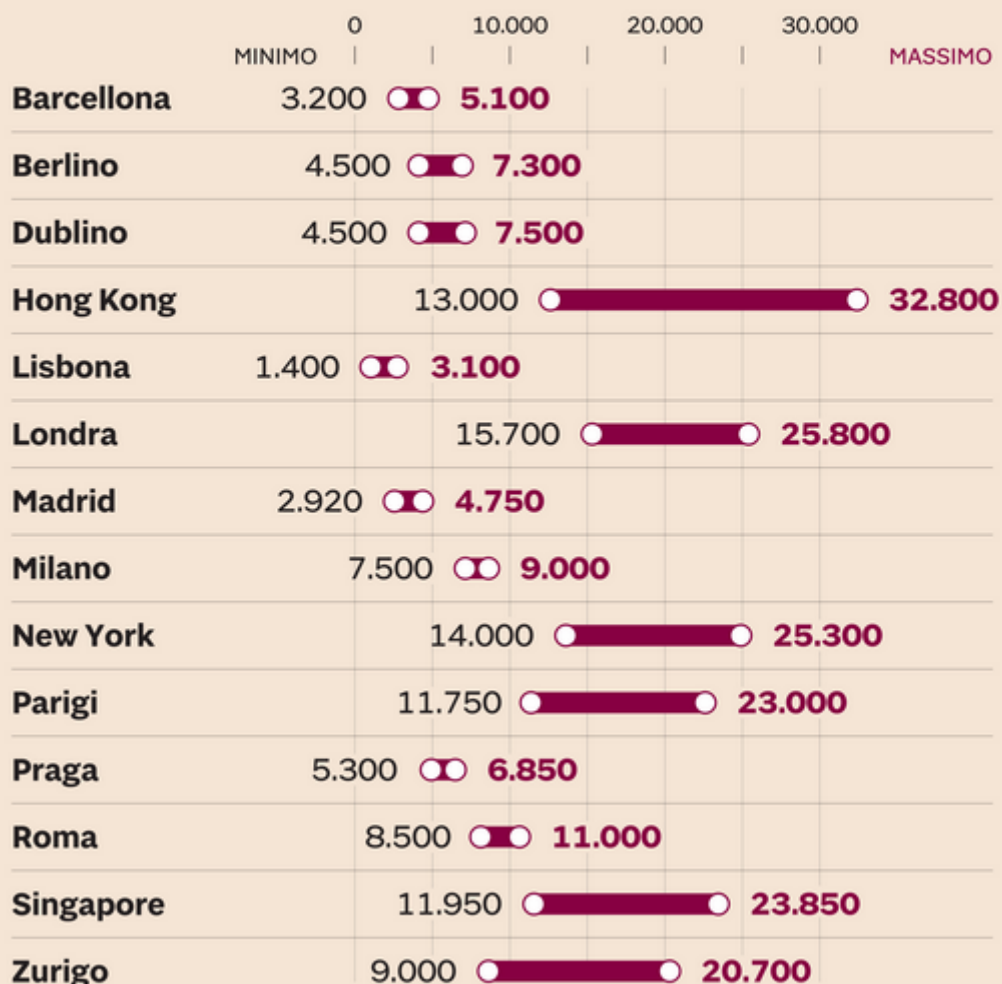
continuano a essere la dominante del mercato, con un peso che ha ormai raggiunto il 50% degli investimenti totali europei nel real estate.



IL MONDO RESIDENZIALE

Prezzi degli immobili residenziali situati nelle zone di pregio di alcune località internazionali

Euro/mq, escluse le punte di mercato, giugno 2019



Fonte: Scenari immobiliari

Scendendo nel dettaglio dei Paesi, il maggior incremento di fatturato immobiliare stimato a fine anno si osserva in Francia (+7,5% nel 2019), a cui seguono la Spagna (6,6%) e la Germania (6,3%). Ma volando oltreoceano gli aumenti diventano a due cifre, con gli Stati Uniti che sperimentano un vero e proprio boom (+14,5%).

In termini di aumenti dei prezzi, Scenari Immobiliari stima per il nostro Paese una crescita zero delle quotazioni immobiliari (+1% la previsione al 2020), dato che va confrontato con il +9,1% della Germania, il +4,9% della Spagna e il 3,5% della Francia.

«In termini di attrattività dei mercati – continua Breglia – la città più interessante in cui investire è Parigi. Londra, alle prese con gli effetti della Brexit, vede invece una diminuzione degli investimenti del 39 per cento. Molto interessante anche la Spagna, mentre il mercato della Germania si presenta a macchia di leopardo»,
(Paola Dezza, Evelina Marchesini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Casa24 online”, 9 settembre 2019)

■ I micro-tassi non bastano più - Per i mutui si aggrava la gelata

Nel 2019 qualcosa si è rotto, in tema mutui, in quell'equilibrio che dovrebbe regolare domanda e offerta. Secondo questa semplice legge dell'economia, offerta (prezzo) e domanda sono legate da una relazione inversamente proporzionale. Se il prezzo è troppo alto la domanda tende a diminuire, quando invece il prezzo è molto vantaggioso la domanda non sta a guardare ed è pronta a cogliere l'occasione. Ma da qualche mese il mercato dei mutui ipotecari pare essersi svincolato da questo nesso. Mentre il prezzo (i tassi dei mutui sia variabili che fissi) è sceso ai minimi di tutti i tempi, la domanda anziché aumentare sta diminuendo. Nel mese di giugno le richieste di mutui (sia quelli di acquisto che di surroga, ovvero lo spostamento di un vecchio mutuo presso un'altra banca) sono scese dell'11,6% su base annua (dati Crif). Ma ciò che stupisce è che la contrazione va avanti ormai da inizio anno e non ha risparmiato nessun mese.

Nel frattempo però i tassi continuano a calare e viaggiano sui minimi di tutti i tempi. Oggi si può ottenere nella migliore delle ipotesi (mutuo non superiore al 50% del valore dell'immobile) l'1% sul fisso e lo 0,33% sul variabile. Quanto ai tassi medi siamo all'1,79% sul fisso e allo 0,88% sul variabile (dati MutuiOnline.it). Numeri mai visti prima.

Quest'anomalia entra a pieno diritto nell'elenco dei numerosi paradossi economici e finanziari che la nuova era del denaro facile (i tassi di interesse fissati dalle banche centrali nel mondo sono ai minimi termini e nell'Eurozona addirittura sottozero) sta facendo venire allo scoperto. Ma come mai i mutui stanno perdendo appeal nonostante le banche siano ben propense a erogare, come si evince dai tassi offerti?

Gli esperti annoverano almeno tre motivi. La prima ragione riguarda il fisiologico calo delle surroghe. Dopo aver dato una marcia in più al mercato dei prestiti ipotecari tra il 2014 e la prima metà del 2018 le surroghe (si sposta il mutuo in un'altra banca potendo modificare tasso e durata) e le sostituzioni (si sposta il mutuo in un'altra banca, ma si chiede una somma aggiuntiva rispetto al debito residuo e quindi bisogna richiamare in causa il notaio) sono in contrazione. E questa non è una brutta notizia in senso lato, perché sta a significare che i mutuatari negli ultimi anni hanno svolto a pieno il loro compito, quello di aggiornare un vecchio finanziamento alle mutate condizioni di mercato.

Ma il calo delle surroghe da solo non è sufficiente a spiegare l'andamento debole, e inelastico rispetto all'offerta, della domanda degli aspiranti mutuatari. Perché è in calo anche la domanda di mutui per l'acquisto. «Il primo semestre 2019 - commenta Simone Capecchi, Executive director di Crif - si è caratterizzato per una significativa contrazione delle richieste di mutui e surroghe, cui si contrappone una crescita dell'importo medio richiesto. Entrambe le dinamiche sono riconducibili primariamente al ridimensionamento del peso di surroghe e sostituzioni seppur si registrino segnali di rallentamento anche per la componente dei mutui d'acquisto, che comunque rimangono la parte preponderante. Al contempo, in questa fase va considerato l'atteggiamento più prudente da parte delle famiglie, che potrebbero aver deciso di procrastinare un impegno di investimento così importante e di lungo periodo come quello relativo all'acquisto della casa».

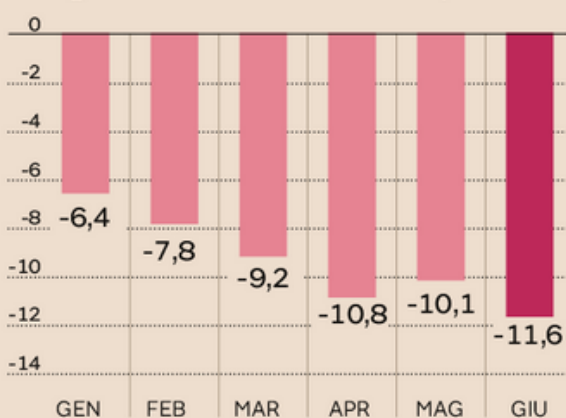
C'è quindi anche il tema della prudenza (secondo motivo di debolezza), che frena fra l'altro l'intero mercato delle compravendite, oggi decisamente meno vivace rispetto a quello degli affitti come ricorda uno studio pubblicato ieri dalla Banca d'Italia (...), che evidenzia un aumento medio dei prezzi di locazione del 3,3% nell'ultimo anno e del 2,2% a parità di caratteristiche dell'immobile. «Esiste una fetta di aspiranti mutuatari che in questo momento è attendista - conferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it -. Pesano le incertezze politiche, come le voci secondo cui per attuare la flat tax il governo potrebbe attingere al bacino destinato alle detrazioni degli interessi passivi sui mutui prima casa e/o a quelle per la ristrutturazione. Molti stanno quindi aspettando di conoscere i contenuti della legge di bilancio del prossimo autunno per capire se questa sarà o meno penalizzante sul fronte mutui».

Se c'è prudenza sul futuro è anche perché molto spesso è difficile far quadrare i conti in famiglia. E qui siamo al terzo fattore che spiega la perdita di appeal dei mutui. I salari reali in Italia sono oggi inferiori a quelli di 10 anni fa, come ha rilevato l'istituto dei sindacati europei Etuc (European trade union confederation). Inoltre, come evidenzia il Jp Salary Outlook 2019 le retribuzioni nel 2018 sono diminuite dello 0,3 per cento. L'inflazione, seppur bassa, è cresciuta più della Ral con la conseguenza di impoverire il potere d'acquisto di tutte le categorie (operai, impiegati, quadri e dirigenti). Nel 2018 lo stipendio medio netto era pari a 1.570 euro al mese. Il che significa che, dato che le banche normalmente non concedono mutui la cui rata sia superiore a un terzo del reddito netto senza considerare altri debiti e 200 euro di spese per ciascun figlio a carico, la maggior parte dei lavoratori non è in grado di accendere a un mutuo se questo dovesse comportare una rata superiore ai 400-500 euro. Insomma, come ricordava l'economista Keynes ci possono essere casi in cui «l'acqua c'è, ma il cavallo non beve». Sul mercato dei mutui sta accadendo qualcosa del genere.

La casa può attendere

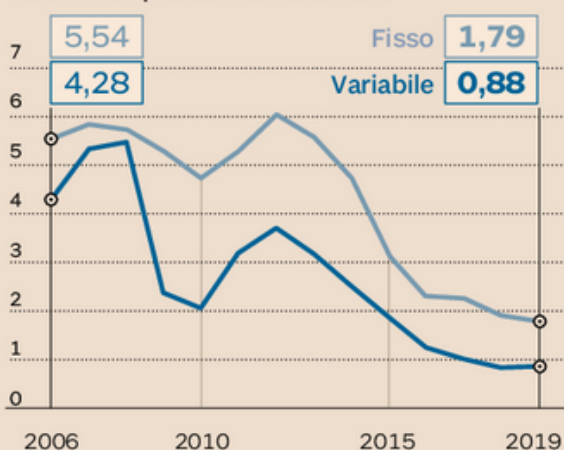
LA DOMANDA

Variazione percentuale della richiesta di mutui e surroghe sullo stesso mese dell'anno precedente



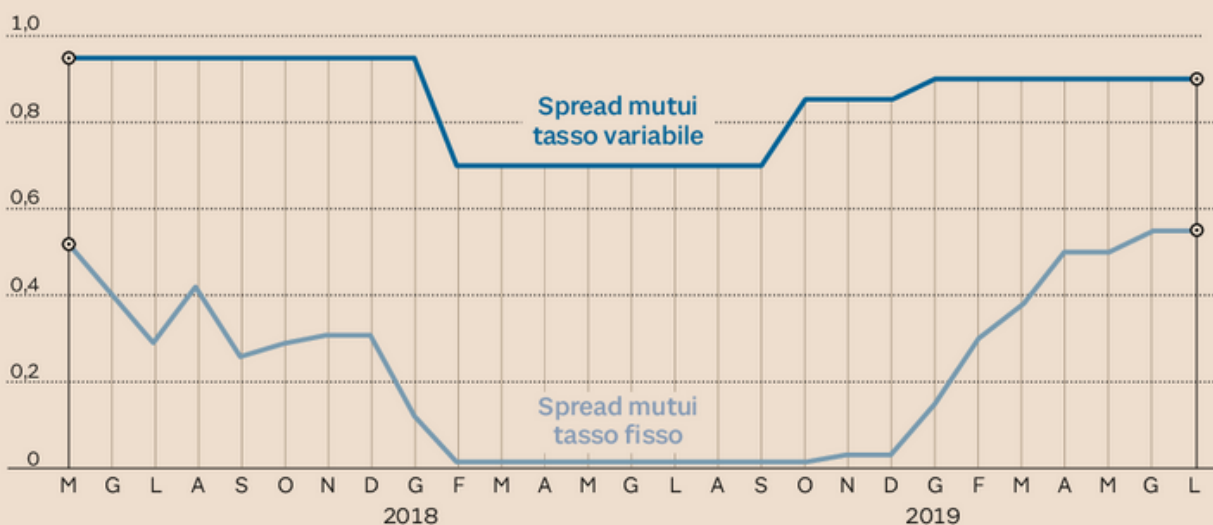
L'OFFERTA

Tassi medi praticati dalle banche



LE CONDIZIONI

Spread applicato dalle banche sulle diverse tipologie di mutui



Fonte: CRIF e MutuiOnline

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da "I fatti del giorno", 18 agosto 2019)

Immobili e condominio

■ I proprietari delle case «custodi» dello stabile

Nell'eventualità che un condomino o un soggetto estraneo al condominio, ad esempio l'addetto alla pulizia delle scale, il manutentore dell'ascensore, il postino e altri, subisca un infortunio transitando sulle parti comuni dell'edificio, occorre accertare le cause che hanno determinato l'infortunio per attribuire le responsabilità. Se un bambino corre per le scale e cade accidentalmente fratturandosi la gamba, la colpa non può essere imputata a nessuno. Ma, qualora la caduta sia causata da una piastrella rotta del pavimento o da una chiazza di olio non rimossa, il condominio è chiamato a rispondere dell'incidente e a risarcire la parte lesa, salvo l'assicurazione globale fabbricati.

Tralasciando la responsabilità penale – connessa alla posizione di garanzia che compete all'amministratore (articolo 40, comma 2, del Codice penale) - che è personale e per colpa extracontrattuale, l'articolo 2051 del Codice civile, sulla responsabilità da custodia, dispone che «ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito». Il custode dello stabile è il condominio stesso, ossia i proprietari delle singole unità immobiliari, obbligati a vigilare e a mantenere in buono stato i beni comuni, così da non recare danni ad altri condòmini o a soggetti terzi.

Nei condòmini in cui è nominato l'amministratore, in caso di incidente causato da beni comuni, il condominio può successivamente rivalersi sull'amministratore tenuto a mantenere efficienti gli impianti (articolo 1130 del Codice civile), in forza del vincolo di mandato che deve eseguire con diligenza. L'amministratore ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condòmini. Persino in caso di appalto a terzi per lavori di ristrutturazione può persistere l'obbligo di custodia in capo al condominio, nonché l'obbligo di rispettare norme specifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (Dlgs 81/2008). Nei condòmini privi di amministratore, responsabili sono tutti i condòmini.

L'amministratore è soggetto solo all'azione di rivalsa che il condominio può esercitare nei suoi confronti. Per l'articolo 1218 del Codice civile, l'amministratore è tenuto al risarcimento del danno, a meno che non provi che lo stesso derivi da una causa a lui non imputabile. Sul punto, certa giurisprudenza non completamente condivisa, ha osservato che «la responsabilità extracontrattuale verso i terzi risulta predicabile - secondo l'articolo 2051 del Codice - esclusivamente a carico del condominio, residuando per l'amministratore esclusivamente la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio medesimo» (Cassazione 17983/2014). E ancora: «la violazione dell'obbligo contrattuale di custodire adeguatamente i beni condominiali può costituire, invece, la fonte di un'autonoma responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio, che opera sul piano della responsabilità contrattuale (articolo 1218 Cc), ponendo a carico del creditore l'individuazione dello specifico inadempimento ascritto al debitore e consentendo a quest'ultimo di liberarsi provando l'assenza di colpa; dal che consegue che la possibilità di rivalsa del condominio nei confronti dell'amministratore per il recupero di somme che il primo abbia dovuto pagare a terzi danneggiati da beni condominiali non può operare sul piano dell'affermazione di una diretta responsabilità in base all'articolo 2051 Cc dell'amministratore, ma presuppone lo specifico accertamento di una responsabilità contrattuale del detto amministratore nei confronti del condominio».

(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "La guida rapida", 16 settembre 2019)

■ La visione dei documenti e la delibera dell'assemblea

A seguito della riforma del condominio (L. 220/2012) diversi istituti sono stati migliorati, tra cui risaltano gli obblighi dell'amministratore, e la tenuta della documentazione condominiale.

È previsto infatti che l'amministratore sia tenuto a fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

Pertanto, con la nuova formulazione dell'art. 1129 Cc, viene garantito un vero e proprio diritto di accesso e visione del singolo condomino ai "documenti" condominiali, anche con facoltà di estrarne copia.

I condòmini hanno diritto, a semplice richiesta, ad ottenere la documentazione richiesta: ai sensi dell'art. 1129, II co., Cc - norma espressamente ritenuta inderogabile dall'art. 1138 Cc - l'amministratore, deve indicare i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Il libero accesso alla documentazione condominiale non può essere affatto precluso ovvero enormemente compresso da una delibera assembleare.

Gli unici limiti cui è soggetto il potere di vigilanza e controllo di ogni singolo condomino, di stretta elaborazione giurisprudenziale, è quello per cui il diritto di accesso non può mai risolversi in un ostacolo per l'attività dell'amministrazione ovvero che le richieste di visione o copia dei documenti devono essere conformi con il principio della correttezza ex art. 1175 Cc (Cass. n. 12579/2017; Cass. n. 19799/2014).

L'amministratore "è tenuto a permettere ai condòmini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile..." (Cass. n. 16677/2018).

Conferma è data dall'art. 1130 bis Cc, laddove viene espressamente sancito che <<i>condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese>>. Dalle norme richiamate, nonché dalla giurisprudenza in materia, emerge un vero e proprio diritto di accesso del condominio alla documentazione condominiale. E' stata infatti considerata nulla la delibera di approvazione del bilancio alla luce del diniego dell'amministratore di mostrare i documenti contabili (Trib. di Roma, 26 ottobre 2015. Nello stesso senso: Cass. n. 21 settembre 2011 n. 19210).

Di recente, sul tema diritto di accesso alla documentazione condominiale è intervenuto il Tribunale di Civitavecchia, con la sentenza del 23 Maggio 2019.

L'autorità giudiziaria nel caso di specie ha osservato che l'assemblea non può comprimere il diritto in questione: "...detta delibera, assunta "incidentalmente" su una richiesta formulata dagli attori all'esito della discussione su un argomento concernente le morosità, si pone in violazione della disposizione di cui norma di cui all'art. 1130 bis c.c. che si riferisce al rendiconto condominiale e alle maggioranze previste per l'approvazione, ma che altresì dispone: "i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese". Sotto questo profilo la limitazione posta dall'assemblea (visione della documentazione contabile una volta l'anno) non può rientrare nella discrezionalità dell'organo assembleare (che in tal caso non sarebbe oggetto di sindacato da parte del giudice), trattandosi, invero, di delibera assunta in violazione di legge e limitativa del diritto del condomino".

Nel caso in esame sono state formulate ulteriori doglianze: la mancata indicazione analitica del compenso e la mancata dimostrazione da parte dell'amministratore dei requisiti previsti dall'art. 71 disp. att. Cc. Sotto questi profili il Tribunale, dopo aver fatto espresso richiamo all'art. 1129, XIV comma, Cc, per cui, l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, osserva che "quello di cui al quattordicesimo comma è un requisito a pena di nullità "della nomina"", come anche "la contestazione sulla mancanza di requisiti stabiliti dalla legge per lo svolgimento dell'incarico di

amministratore, relativi al corso di formazione iniziale e allo svolgimento dell'attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, non incidono sul momento genetico di validità della delibera”.

Nel caso in esame sono state formulate ulteriori doglianze: la mancata indicazione analitica del compenso e la mancata dimostrazione da parte dell'amministratore dei requisiti previsti dall'art. 71 disp. att. Cc Sotto questi profili il Tribunale, dopo aver fatto espresso richiamo all'art. 1129, XIV comma, Cc, per cui, l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, osserva che “quello di cui al quattordicesimo comma è un requisito a pena di nullità “della nomina””, come anche “la contestazione sulla mancanza di requisiti stabiliti dalla legge per lo svolgimento dell'incarico di amministratore, relativi al corso di formazione iniziale e allo svolgimento dell'attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, non incidono sul momento genetico di validità della delibera...”.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 settembre 2019

■ **Il reato di «dispetto condominiale» viene punito**

La coabitazione condominiale assomiglia al matrimonio: è perfetta quando tutto va bene, ma se è minata da profondi sentimenti negativi, ogni condominio diventa infelice a modo suo e le condotte di disturbo possono diventare penalmente rilevanti. Le conseguenze del reato commesso di atti persecutori (art. 612 bis c.p.) all'interno del condominio sono assai gravi, perché nei confronti del reo può essere emessa un'ordinanza di custodia cautelare in carcere.

È la conclusione della Corte di Cassazione (sent. n. 28340/2019) che ha confermato la misura cautelare della custodia cautelare in carcere nei confronti di alcuni condòmini che avevano pesantemente minacciato i vicini, all'interno delle parti comuni condominiali, in modo da cagionare loro un fondato timore per l'incolumità loro e dei loro familiari e da fare loro cambiare le abitudini di vita.

La Corte di Cassazione affermava che la misura custodiale in carcere disposta nei confronti degli imputati molestatori era giustificata poiché gli stessi compivano anche atti incendiari e di danneggiamento degli immobili dei vicini, tali da determinare nel condominio un grave clima di intimidazione. Tuttavia nella maggiore parte dei casi gli atti di disturbo non sono così rilevanti, ma sono assai più sottili e tendono a colpire, goccia a goccia, i malcapitati vicini. Al riguardo la Corte di Cassazione (ord. 30573/2019) ha dichiarato inammissibile, condannandoli al pagamento delle spese processuali e di tremila euro alla cassa delle ammende, il ricorso di due condòmini avverso una sentenza che li aveva condannati per il reato di getto pericoloso di cose (art. 674 c.p.). La vicenda originava da profondi dissidi esistenti tra due coppie abitanti nello stesso palazzo e causate dall'uso del terrazzo. Uno dei ricorrenti aveva ingiunto più volte ai vicini di lasciare l'abitazione e di non accedere al terrazzo di sua proprietà.

I due imputati avevano ripetutamente molestato i vicini, provocando forti rumori nella notte che disturbavano il loro riposo e le parti lese avevano trovato gli indumenti stesi imbrattati da urina versata dal piano superiore. Uno dei ricorrenti era stato visto sputare dal proprio terrazzo nel balcone dei vicini e versare urina con un secchiello sugli indumenti dei condòmini, e aveva ripetutamente minacciato di morte il vicino, mentre l'altra ricorrente aveva rivolto parole ingiuriose. La Cassazione riteneva entrambi i ricorrenti concorrenti nel reato dell'art. 674 c.p., e non nell'art. 639 c.p., che tutela e la nettezza delle cose mobili ed immobili, poiché la condotta dei ricorrenti ledeva i vicini, i quali dal getto di cose erano imbrattati, molestati e turbati nella loro tranquillità. La Corte riteneva di escludere la particolare tenuità del fatto e confermava la condanna al risarcimento del danno, liquidato in via equitativa in euro 500, poiché la motivazione della sentenza aveva congruamente indicato la durata e la reiterazione delle condotte dei ricorrenti e la loro complessiva capacità di offendere e molestare le persone offese. In definitiva la Corte di Cassazione, con la sentenza e l'ordinanza commentate, ha adottato in materia un estremo rigore che si traduce nel messaggio: chi vive da selvaggio nel

condominio, se viene denunciato dai vicini, finisce a pagare molto, penalmente e civilmente, oltre alle spese di giudizio ed al compenso del difensore. Ovvero le sciocchezze hanno un costo assai elevato ed il prezzo non vale il giochino.

(Giulio Benedetti, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 settembre 2019)

Immobili e fisco

■ **La sostituzione dei serramenti esterni è manutenzione straordinaria: si al bonus del 50%**

Sono interventi di manutenzioni straordinaria, quindi, detraibili al 50%, anche se effettuati su singole unità immobiliari, la «sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia». La conferma è arrivata dall’agenzia delle Entrate con la risposta a interpello 383/2019 di ieri, la quale ha anche confermato che «gli interventi di rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna», generalmente di manutenzione ordinaria, possono essere considerati di manutenzione straordinaria se «sono necessari per completare l’intervento edilizio nel suo insieme e sono, dunque, direttamente correlati alla sostituzione dei serramenti esterni».

È stato confermato, quindi, quanto affermato nella circolare 13/E/2019, secondo la quale «gli interventi che autonomamente sarebbero considerati di manutenzione ordinaria sono “assorbiti” nella categoria superiore se necessari per completare l’intervento edilizio nel suo insieme».

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 17 settembre 2019)

■ **L’Agenzia allarga le maglie per l’applicazione dei benefici prima casa**

Può avvalersi dell’agevolazione “prima casa” il contribuente che sia già proprietario di un’abitazione e ne compri un’altra, a condizione che (ai sensi del comma 4-bis della Nota II-bis all’articolo 1 della Tariffa Parte Prima annessa al dpr 131/1986, testo unico dell’imposta di registro):

a) entro un anno dal rogito d’acquisto venda la casa precedentemente acquistata;

b) la casa oggetto di vendita sia stata comprata con l’agevolazione “prima casa”.

A questa situazione, prevista dalla legge, è parificabile in via interpretativa (lo afferma l’Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 377 del 10 settembre 2019) quella del contribuente che abbia comprato la casa (quella che deve essere rivenduta entro un anno dal nuovo acquisto) fino alla data del 21 maggio 1993, avendo come venditore un’impresa costruttrice.

Antecedentemente al 22 maggio 1993, infatti, l’aliquota Iva era fissata prima al 2 e poi (dal 1989) al 4 per cento per chiunque, a prescindere dal fatto che l’acquirente avesse i presupposti per beneficiare dell’agevolazione “prima casa”. Con il Dl 155/1993 venne invece disposto che l’Iva fosse applicabile con l’aliquota 4 per cento solo per chi beneficiasse dell’agevolazione “prima casa”.

Questa sequenza normativa pone dunque il dilemma: la possibilità di vendere la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto, spetta solo a chi l’abbia comprata con l’agevolazione “prima casa”? O anche a chi non si sia avvalso dell’agevolazione per il semplice motivo che l’Iva era dovuta con l’aliquota ridotta da chiunque e, quindi, anche da chi avrebbe potuto chiedere l’agevolazione ma non l’ha chiesta poiché non vi era alcun bisogno di chiederla?

La risposta delle Entrate è, dunque, in quest’ultimo senso.

Un'analoga risposta era già stata data dall'Agenzia con la Circolare 19/E del 2001 in tema di credito d'imposta di cui all'articolo 7, legge 448/1998: in base a tale norma, matura un credito d'imposta (che, di regola, si utilizza in sede di nuovo rogito) il contribuente che vende l'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" e, entro un anno, compra un'altra "prima casa" (il credito è pari all'importo dell'imposta assolta per il primo acquisto fino al limite però in cui non oltrepassi l'importo dell'imposta dovuta per il secondo acquisto). Anche in questo caso le Entrate concessero il credito al contribuente che aveva effettuato il primo acquisto senza agevolazione "prima casa" perché in data anteriore al 22 maggio 1993.

In conclusione, il contribuente che oggi compra un'abitazione, se già abbia la proprietà di un'altra abitazione acquistata da impresa costruttrice prima del 22 maggio 1993, può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto qualora:

- la casa acquistata prima del 22 maggio 1993 sia l'unica di sua proprietà nel Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;
- non abbia, in tutto il territorio nazionale, la proprietà di altra casa acquistata con l'agevolazione "prima casa".

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco", 11 settembre 2019)

■ **No all'agevolazione prima casa per chi ha già un immobile locato**

Non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" in sede di acquisto di un'abitazione chi abbia già la proprietà di un'altra casa nel medesimo Comune che sia concessa in locazione: lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 378 del 10 settembre 2019.

L'Agenzia in sostanza rifiuta di aderire a quanto la Cassazione ha deciso nella ordinanza n. 19989 del 27 luglio 2018 quando ha sancito che l'agevolazione "prima casa" compete anche a chi abbia già, nel medesimo Comune, la proprietà di un'altra casa di abitazione che sia però inidonea all'uso abitativo del contribuente in quanto locata a terzi (a meno che si tratti di una locazione maliziosamente preordinata a consentire un abusivo avvalimento dell'agevolazione).

Ancora più in generale, la Cassazione ha ritenuto che non è di ostacolo all'applicazione dell'agevolazione "prima casa", la possidenza di altra casa di abitazione, ubicata nel medesimo Comune, quando essa sia inidonea ad essere adibita ad abitazione, sia per ragioni soggettive che per ragioni oggettive, dovendosi comprendere, tra queste ultime, anche quelle derivanti da impedimenti di natura giuridica (quale un altrui diritto di godimento, derivante da un contratto di locazione).

Il tema è quello della cosiddetta "impossidenza": vale a dire dell'avvalimento dell'agevolazione "prima casa" da parte di chi già abbia nel medesimo Comune, la proprietà di un'altra abitazione. Stando al tenore letterale della legge, in tal caso l'agevolazione sarebbe impedita.

Senonché il prevalente orientamento della Cassazione ritiene che il concetto di casa preposseduta debba essere letto come casa effettivamente idonea a essere abitata, con la conseguenza che, ove vi sia l'inidoneità della casa preposseduta a essere abitata, il contribuente che ne sia proprietario può acquistare con l'agevolazione "prima casa" un'altra abitazione.

Più precisamente, secondo quanto deciso dalla Cassazione (sentenza 19989/2018):

a) una "casa" non è una "casa" se essa non è "idonea" per un utilizzo abitativo; e quindi il prepossesso di una casa inidonea nel medesimo Comune non impedisce l'avvalimento dell'agevolazione (a meno che la casa preposseduta sia stata, a sua volta, acquistata con l'agevolazione "prima casa");

b) l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori soggettivi (ad esempio, l'allargamento della famiglia del contribuente) che a fattori oggettivi (ad esempio, l'inagibilità della casa

preposseduta) di qualsiasi natura e specie e, tra questi ultimi, è compreso anche il fattore dell'inidoneità "giuridica" e cioè che, ad esempio, la casa preposseduta sia indisponibile per la sussistenza di un altrui diritto di godimento, come quello derivante da un contratto di locazione, senza che abbia rilevanza alcuna il carattere temporaneo del diritto di godimento del conduttore.

Nella risposta n. 378, l'Agenzia afferma che il riferimento operato dalla vigente normativa alla nozione di "casa di abitazione" porta a ritenere che la fruizione dell'agevolazione debba essere esclusa in tutti i casi in cui il soggetto che intende fruire dell'agevolazione risulti già in possesso nello stesso Comune, o nell'intero territorio nazionale se acquistato con le agevolazioni, di un immobile ad uso abitativo.

In altre parole, l'Agenzia ritiene che non possa attribuirsi rilevanza ad un concetto di "inidoneità" collegato ad una indisponibilità "giuridica" (ad esempio, in virtù del contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del contribuente.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco", 11 settembre 2019)

■ **La separazione non blocca l'agevolazione prima casa**

Nell'ipotesi di vendita di un'abitazione, comprata con l'agevolazione prima casa, prima del quinto anno successivo al suo acquisto, non si decade dall'agevolazione se la vendita avviene nell'ambito di una vicenda di separazione coniugale e il coniuge venditore non acquisti entro un anno un'altra abitazione.

L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 80/E di ieri, innova così quanto sostenuto nella circolare n. 27/E del 21 giugno 2012 (paragrafo 2.2). In quell'occasione veniva contemplato il caso della vendita della ex casa coniugale (nell'ambito di un procedimento di separazione coniugale) da parte di due coniugi con prezzo riscosso da uno solo di essi; e l'Agenzia allora affermò che costui, per non decadere dall'agevolazione, avrebbe dovuto comprare un'altra abitazione (da destinare a propria abitazione principale) entro un anno dalla vendita della casa ex coniugale.

Il tema affrontato è, dunque, quello della alienazione della prima casa anteriormente al decorso di un quinquennio dalla data del suo acquisto: questa alienazione provoca la decadenza dall'agevolazione, ottenuta in sede di acquisto dell'abitazione, a meno che, entro un anno dall'acquisto, il contribuente alienante compri nuovamente un'abitazione per utilizzarla quale propria abitazione principale (questa norma è contenuta nel punto 4 della Nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte Prima annessa al Dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro). Ebbene, nel caso esaminato nella risoluzione n. 80/E gli acquirenti della prima casa erano due coniugi i quali poi si sono, quasi immediatamente, separati; nell'accordo di separazione essi hanno convenuto la messa in vendita dell'abitazione recentemente acquistata e la ripartizione del prezzo ricavato nella misura di metà per ciascuno.

Il problema è che la vendita convenuta in sede di separazione coniugale viene stipulata prima del quinto anno successivo alla data di acquisto della casa in questione e si pone, dunque, il problema della decadenza a causa di alienazione infra quinquennale, in quanto uno dei due ex coniugi non intende procedere all'acquisto, entro un anno, di un'altra abitazione.

Secondo le Entrate, il caso in esame deve essere risolto avendo riguardo alla norma recata dall'articolo 19 della legge 74/1987 che esonera da qualsiasi tassazione ogni atto connesso al procedimento di scioglimento del matrimonio; norma estesa anche all'ambito della separazione coniugale dalla sentenza della Corte costituzionale n. 154/1999. Ora, tale norma è stata via via interpretata in modo sempre più estensivo: e oggi si è stabilizzata l'opinione che non si decade dall'agevolazione, per mancato riacquisto, in caso di alienazione infra quinquennale, la quale venga posta in essere nell'ambito di un procedimento di separazione coniugale, sia se un coniuge aliena la casa all'altro coniuge (Cassazione 3753/2014, 2111/2016 e 8104/2017) sia

se i coniugi alienino la casa a un terzo, in quanto, stante la filosofia della norma in questione, non ha senso limitarne la portata ai trasferimenti infra coniugali (Cassazione 7966/2019).

(II Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 10 settembre 2019)

■ **Ecobonus e sismabonus: modalità e termini per fruire delle detrazioni**

Il Provvedimento Agenzia Entrate 31.7.2019, in attuazione dell'art. 10, co. 1 e 2, D.L. 34/2019, conv. con modif. dalla L. 58/2019 (cd. Decreto «crescita»), stabilisce modalità e termini per consentire ai soggetti beneficiari delle detrazioni per interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, d'intesa con il fornitore, di comunicare all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione per usufruire dello sconto, in luogo della detrazione.

In particolare, nel caso di interventi su singole unità immobiliari, la comunicazione dell'esercizio dell'opzione va effettuata, entro il 28.2 dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, dal soggetto avente il diritto alla detrazione utilizzando le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate o presentando agli Uffici della stessa Agenzia l'apposito modulo approvato con il Provvedimento in esame. Nel caso di interventi su parti comuni condominiali, la comunicazione compete all'amministratore del condominio, mediante il flusso informativo utilizzato per trasmettere i dati necessari per predisporre la dichiarazione dei redditi precompilata. Il Provvedimento disciplina anche modalità e termini con cui il fornitore può recuperare lo sconto praticato, come credito d'imposta compensabile nel Modello F24, o può cedere lo stesso credito a terzi.

(II Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 2 settembre 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 16 settembre 2019, n. 167)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 4 luglio 2019

Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione. Riparto disponibilità anno 2019. (19A05622)
(G.U. 14 settembre 2019 n. 216)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ **Corte di Cassazione – Sezione II civile - Sentenza 20 maggio 2019, n. 13503**

Il regolamento condominiale non può impedire la creazione di abbaini

Per la Cassazione Il regolamento condominiale contrattuale non può impedire la creazione di abbaini.

L'art. 1138 c.c. afferma che nel condominio il regolamento è la legge fondamentale per regolare l'uso delle cose comuni, per ripartire le spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condominio e contiene le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle sull'amministrazione. Nelle nostre città, per valorizzare il patrimonio immobiliare e renderlo più confacente alle esigenze dei cittadini, i regolamenti edilizi concedono titoli validi per sopraelevare gli edifici e per intervenire sul tetto.

Tali interventi spesso si pongono in contrasto con le norme dei regolamenti condominiali, a volte redatti in epoche risalenti nel tempo in cui non erano neppure immaginabili e tecnicamente possibili: le sopraelevazioni furono necessarie dopo il secondo conflitto mondiale, quando, a seguito delle distruzioni operate dai bombardamenti, la tutela delle pressanti esigenze abitative della popolazione era drammaticamente necessaria.

Tuttavia, nel contrasto tra il regolamento e la sopraelevazione vince la seconda: è la conclusione della Corte di Cassazione (sentenza 13503/2019) che ha rigettato il ricorso di un condominio e di alcuni condòmini contro la sentenza che aveva autorizzato l'edificazione sopra il tetto comune di 4 abbaini, a spese dei proprietari, provvisti delle prescritte autorizzazioni edilizie.

La vicenda è complessa: il Tribunale aveva emesso una sentenza che rigettava l'impugnativa, da parte dei sopra descritti proprietari, avverso una delibera assembleare che negava l'autorizzazione a realizzare 4 abbaini in corrispondenza delle loro proprietà, sita all'ultimo piano del fabbricato. Il giudice affermava la legittimità della delibera perché l'edificazione non era consentita dal regolamento condominiale contrattuale che vietava la realizzazione di interventi pregiudizievoli della simmetria e della stabilità dell'edificio. Inoltre l'intervento non era autorizzato dall'art. 1102 c.c. poiché la creazione di alcuni balconi, in corrispondenza degli abbaini, avrebbe danneggiato i condòmini che avrebbero visto ridotta la loro privacy, poiché eventuali malintenzionati li avrebbero potuti utilizzare per entrare nelle loro proprietà.

La Corte di Appello, in riforma della predetta sentenza, annullava la delibera condominiale e dichiarava l'esistenza del diritto dei proprietari degli abbaini ad edificarli sul tetto dell'edificio. La Corte di Cassazione ratificava il predetto giudizio, poiché sosteneva che l'interpretazione letterale, dell'art. 1363 c.c., del regolamento non consentiva un'interpretazione rigorosa circa ad un determinato aspetto generale del fabbricato, collocato cronologicamente ad una certa data, essendosi fatto un generico riferimento all'esigenza di non alterare l'estetica, la simmetria o la stabilità dell'edificio. Pertanto, attesa la genericità del testo, non poteva darsi al

regolamento una disciplina pattizia più rigorosa di quella dettata dall'art. 1120 c.c..

Quindi il giudice di appello validamente affermava che la nozione di alterazione estetica doveva essere intesa in senso peggiorativo e non volta a reprimere qualsiasi modifica dell'aspetto dell'immobile. A tal riguardo la Corte di Cassazione richiamava la propria giurisprudenza (sentenze 17099/2006, 1498/98 e 14107/2012) per cui il condòmino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini, non incompatibili con la sua destinazione naturale, purchè le opere siano eseguite a regola d'arte, non pregiudichino la funzione di copertura del tetto e non ledano i diritti degli altri condòmini. Inoltre il condòmino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso, a condizione che sia salvaguardata, con opere adeguate, la funzione di copertura del tetto.

Nel caso trattato la Corte di Cassazione accertava che la creazione dei 4 abbaini non alterava il decoro, la stabilità e la simmetria dell'edificio. Dette modifiche, inoltre non precludevano la reale possibilità di farne uso, anche concorrente, degli altri condòmini e che i pregiudizi alla privacy degli altri condòmini ed il pericolo di uso da parte di malintenzionati non erano stati provati dai resistenti. E anche con la creazione degli abbaini il tetto continuava ad assolvere la funzione di copertura dell'edificio che, pertanto, non era pregiudicata, da tale edificazione.

(Giulio Benedetti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 5 settembre 2019)

■ Tribunale di Roma – Sentenza 29 gennaio 2019

La decisione di istituire il garage condominiale

Nella vicenda giudiziaria affrontata dal Tribunale di Roma il 29 gennaio 2019 alcuni condomini impugnavano la deliberazione assembleare con cui il condominio decideva di destinare un locale del condominio per posti auto a favore dei condomini. Gli attori instauravano il giudizio asserendo l'illegittimità di questa decisione per mancanza delle maggioranze previste dall'articolo 1117-ter c.c. nonché per violazione dell'art. 1102 c.c. per impedimento al pari uso del relativo locale.

L'art. 1117 ter c.c. così recita: “Per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico” mentre l'art. 1102 c.c. “Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso”.

Nel frattempo interveniva altra deliberazione con cui l'assemblea annullava la decisione impugnata sulla cui base l'autorità giudiziaria dichiarava la cessazione della materia del contendere

La Suprema Corte (Cass. 8 aprile 2018, n. 8515) che vi è il generale principio dell'applicabilità dell'art. 2377 ultimo comma alle delibere dell'assemblea condominiale (cfr. Cass. n. 8622/1998), sulla cui base “si ha sostituzione (leggasi, di delibera) nel caso in cui la nuova delibera regoli il medesimo oggetto, come è avvenuto nel caso di specie, in termini

incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza". Da ciò si ha la cessazione della materia del contendere per intervenuta carenza di interesse all'azione: <Nel giudizio di impugnazione contro la delibera dell'assemblea condominiale l'adozione di una nuova delibera dal contenuto incompatibile con quella impugnata determina la cessazione della materia del contendere, in applicazione analogica dell'art. 2377, 8° comma, c.c.> (Cass. 8 aprile 2018, n. 8515).

Il Tribunale di Roma entrava comunque nel merito della fattispecie ai fini di determinare a chi spettassero le spese di lite sulla base della cd. "soccombenza virtuale".

Veniva quindi documentalmente accertato che il locale era già destinato a garage. Alla luce di ciò condannava gli attori al pagamento delle spese processuali.

(Anna Nicola, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 5 settembre 2019)

Immobili: fisco

■ Corte di Cassazione – Sezione tributaria - Sentenza 11 settembre 2019, n. 22671 Revisione catastale, la Cassazione detta le regole

La Cassazione boccia sonoramente un accertamento delle Entrate conseguente a una revisione "massiva" delle rendite catastali e spiega la procedura da seguire. Il senso generale dell'articolata sentenza 22671/2019 (relatore Maura Caprioli) è che il contribuente deve essere messo in grado di capire esattamente su quali presupposti sia stata operata la revisione.

La vicenda prende le mosse da una revisione che aveva portato dalla classe 1 alla classe 3 un immobile in categoria catastale A/10 (uffici), ubicato nella microzona 5 (Prati) a Roma. La revisione era stata effettuata sulla base dell'articolo 1, comma 335 della legge 311/2004, che consente ai Comuni di chiedere all'agenzia delle Entrate la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata ubicate in microzone comunali dove il rapporto tra valore medio di mercato e corrispondente valore medio catastale ai fini Imu presente sul territorio comunale si discosti «significativamente» (cioè oltre il 35%).

La Cassazione, preliminarmente, chiarisce che, quando viene attivata, questa procedura va seguita con la massima esattezza e non possono essere inseriti elementi previsti dalle altre due forme di revisione (quelle previste dal comma 336 della stessa norma dall'articolo 3 della legge 662/96).

L'ipotesi del comma 335, a differenza delle altre due è basta su fattori estrinseci, cioè sul valore di mercato medio della microzona. Ma è proprio qui che la Cassazione interviene. Anzitutto, precisa, il Comune deve indicare «in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione». Quindi specificare quali dato siano stati usati per determinare «il valore medio di mercato» della microzona, usando i prezzi delle compravendite e, se impiega altri fattori («urbanistici, ambientali o simili») deve provarne «la sussistenza e l'efficacia». Inoltre, il calcolo del valore catastale medio va fatto «sulla base dei valori medi delle singole unità» e non «dei valori medi delle singole microzone». Il rapporto tra i due valori medi (catastale e di mercato) deve essere fatto spiegando quali correttivi sono stati fatti per confrontare vani catastali e metri quadrati. Anche la data delle rilevazioni è determinante: non può essere precedente ai «fenomeni di decrescita dei prezzi (...) quali si sono avuti nei tempi recenti».

Infine, il Comune deve «dedurre e provare i parametri, i fattori determinativi e criteri per l'applicazione della riclassificazione alla singola unità immobiliare» e l'aumento della rendita deve essere tale da ridurre il rapporto tra valore di mercato e valore catastale allo scostamento massimo del 35% «rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali». **(Saverio Fossati, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 12 settembre 2019)**

■ **Commissione tributaria regionale – Lombardia - Sentenza 9 agosto 2019, n. 3343**
Fine lavori comunicata tardi all'Enea, la detrazione rimane

Il ritardo da parte del contribuente nella trasmissione della comunicazione di fine lavori all'Enea non può di per sé comportare la perdita della detrazione. Il diritto del contribuente di usufruire della detrazione delle spese per gli interventi di riqualificazione energetica non può essere negato in radice per il ritardo in un adempimento di natura formale, in quanto esso è certamente finalizzato a consentire il controllo sulla sussistenza dei presupposti per fruire della detrazione ma non costituisce il presupposto giuridico della legittimità nell'agevolazione fiscale, rappresentato invece dalla natura della spesa portata in detrazione e dall'effettivo sostenimento della stessa. Questo uno dei principi emergenti dalla sentenza della Ctr Lombardia 3343/2019 del 9 agosto 2019.

I contribuenti avevano comunque provveduto a consegnare la documentazione integrativa richiesta a suo tempo dall'Agenzia delle Entrate (ricevuta della comunicazione all'Enea e asseverazione del tecnico abilitato) ma l'Agenzia aveva inviato comunque un avviso di accertamento.

I giudici regionali, pur avendo constatato dagli atti di causa che tra la data di fine lavori e la prescritta comunicazione erano decorsi più di novanta giorni (luglio-ottobre) affermano il carattere ordinatorio e non perentorio di tale adempimento, legittimando il diritto dei contribuenti al beneficio fiscale.

Del resto, in tema di bonus per interventi di riqualificazione energetica sembra essersi formato un orientamento a favore del suo riconoscimento anche in caso di tardiva comunicazione di fine lavori all'Enea, in ossequio al principio di matrice eurounionale della "prevalenza della sostanza sulla forma".

I giudici milanesi si erano già espressi in tal senso in più occasioni.

Già con le sentenze 2181/2018 e 5330/2018 la Ctr affermava che «deve essere riconosciuto il beneficio fiscale per le spese di riqualificazione energetica richiesto dal contribuente nelle ipotesi di tardivo invio della prescritta documentazione all'Enea, in quanto non può esserne pregiudicata la deduzione laddove il contribuente dimostri l'esecuzione dei lavori e le relative spese sostenute»; con la sentenza 1819/2019, poi, la stessa Ctr stabiliva che «il termine previsto per la comunicazione all'Enea non è perentorio e pertanto il ritardo può solamente determinare l'applicazione di una sanzione amministrativa e non il disconoscimento dell'agevolazione».

(Massimo Romeo, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 4 settembre 2019)

■ **Commissione tributaria provinciale – Milano - XIX Sezione - Sentenza 2718/2019**
Se la denuncia dell'inquilino basta a provare il nero

La denuncia dell'inquilino fa piena prova dell'esistenza di un contratto verbale di locazione non dichiarato, in quanto proviene direttamente da una delle parti. È questa, in estrema sintesi, la motivazione con la quale Ctp di Milano (sentenza 2718/19/2019, presidente Lo Monaco e relatore Chiametti) ha confermato l'operato dell'ufficio delle Entrate, che aveva notificato un avviso di accertamento relativo ad alcuni canoni di locazione non dichiarati, per il periodo ottobre-dicembre 2013.

La vicenda trae origine da una denuncia presentata alle Entrate, con la quale, il 7 febbraio 2014, l'inquilina di un appartamento denunciava di aver avuto un contratto in nero a partire dal 1° ottobre dell'anno precedente.

Sulla base di quella denuncia, l'ufficio finanziario notificava un avviso di accertamento ai fini Irpef, con il quale recuperava a tassazione i relativi canoni, maggiorati di interessi e sanzioni.

Il locatore impugnava l'accertamento, lamentando innanzitutto il difetto di motivazione per mancata allegazione della denuncia, quindi - nel merito - un marciano errore nel calcolo del maggior reddito (l'ufficio aveva indicato un imponibile di 2.845 euro anziché 997,50, pari al 95% del canone mensile di 350 euro per tre mensilità). Inoltre, il proprietario contestava che alla denuncia, presentata dall'inquilina, potesse attribuirsi valore di prova, trattandosi della dichiarazione resa da un terzo che, in quanto tale, possedeva una valenza meramente indiziaria.

Costituitasi in giudizio, l'Agenzia ammetteva l'errore di calcolo, sottolineando che la svista era stata corretta in esito al procedimento di mediazione, ma che il contribuente - costituitosi in giudizio prima dei 90 giorni - non aveva "beneficiato" della correzione.

Quanto al resto, l'ufficio difendeva il proprio operato sia sul piano motivazionale, dal momento che dall'atto era pienamente desumibile il contenuto della denuncia, sia su quello probatorio, in quanto la dichiarazione presentata dall'inquilina doveva ritenersi sufficiente a dimostrare la fondatezza della pretesa.

La commissione milanese ha rideterminato il reddito correggendo l'errore delle Entrate (e compensando perciò le spese del giudizio), ma ha confermato l'impianto probatorio. In particolare, i giudici hanno evidenziato che lo status di parte contrattuale posseduto dall'inquilina esclude che la denuncia possa essere paragonata a una mera dichiarazione di terzi. Quindi, l'operato dell'ufficio risultava corretto, in quanto non si era proceduto sulla base di un mero indizio, come sarebbe accaduto in presenza di una dichiarazione rilasciata da un soggetto estraneo al rapporto contrattuale (quale un vicino di casa). Né, secondo il giudice, il Fisco avrebbe potuto effettuare le ulteriori indagini pretese dal ricorrente (verifiche presso altri inquilini dello stabile, riscontri sui valori di mercato dei canoni e così via). Un'affermazione, quest'ultima, su cui sarebbe forse il caso di riflettere meglio, perché fa ricadere interamente sul presunto locatore l'onere di "smontare" la denuncia. Con una prova che, a livello pratico, può rivelarsi impossibile (si pensi al caso in cui viene denunciato un maggior canone percepito in contanti).

(Marco Ligrani, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 2 settembre 2019)



Immobili: edilizia e normative

■ Consiglio di Stato - Sentenza 9 settembre 2019, n. 6109

Sanabile l'apertura (abusiva) della finestra?

L'Italia ha conosciuto, negli anni, ben tre ipotesi di condono edilizio. Nel caso in esame i riflettori puntano una istanza di sanatoria presentata ai sensi della legge 269/2003 relativa ad opere realizzate in area vincolata. L'attenzione si concentra sull'apertura di due finestre di cui si chiede la sanatoria. Il giudice amministrativo deve decidere se si tratta di "opere minori" soggette a sanatoria ovvero di opere totalmente abusive e non sanabili.

Le opere realizzate

Il proprietario presenta istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 32 della legge 269/2003, relativa al cambio di destinazione d'uso, con opere, da rimessa ad appartamento (per 57,81 mq); i lavori hanno comportato anche la realizzazione di due finestre, funzionali alla nuova destinazione d'uso. L'istanza di condono viene rigettata costringendo l'interessato ad impugnare il provvedimento di diniego ed il correlato ordine di demolizione. Il Tar Lazio, con sent. n. 3648/2018 respinge il ricorso ritenendo che l'apertura delle finestre avrebbe modificato il prospetto dell'edificio. A questo punto la controversia viene sottoposta al Consiglio di Stato che, con sent. del 9 settembre 2019 n. 6109 conferma la decisione di primo grado.

La normativa sul condono edilizio

Il Consiglio di Stato ritiene legittimo il rigetto del condono in quanto le opere ricadono in area

sottoposta a vincolo. Il giudice d'appello ricorda, in proposito, che l'art. 32, comma 27, della legge 269/2003 preclude la sanatoria delle opere ricadenti in area vincolata; unica eccezione riguarderebbe le cosiddette opere minori.

Secondo la giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 16 agosto 2017, n. 4007; Sez. IV, sent. 27 aprile 2017, n. 1935) non possono essere sanate le opere che, in area sottoposta a vincolo, abbiano comportato la realizzazione di nuove superfici e volumi; la sanatoria sarebbe ammissibile solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- a. si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo;
- b. le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
- c. si tratti di opere minori, senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
- d. vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Vietata l'apertura delle finestre

Il giudice amministrativo precisa che i lavori di apertura delle due finestre non possono essere considerati come mere opere di manutenzione straordinaria. L'apertura delle finestre comporta (per ovvi motivi) una modifica del prospetto dell'edificio. Tali opere, poi, sono strettamente funzionali e collegate con il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile costituendone elemento di completamento necessario per la migliore fruizione di ambienti (bagno, camera da letto) residenziali.

La realizzazione delle finestre, dunque, non può essere considerata un'opera a se stante ma si inserisce nel contesto più ampio del cambio di destinazione d'uso (con opere) del locale rimessa in abitazione, in quanto le stesse attribuiscono requisiti di salubrità ed igienicità a locali aventi specifica destinazione abitativa. Esse costituiscono, dunque, parte essenziale delle opere dirette a determinare il mutamento di destinazione d'uso e, in tale contesto, devono essere considerate all'interno del più ampio intervento di ristrutturazione edilizia, non soggetto a sanatoria.

Il cambio di destinazione

Il Consiglio di Stato rileva che il mutamento di destinazione d'uso è avvenuto con opere edilizie. D'altra parte, la trasformazione di un locale "rimessa" in "abitazione" comporta necessariamente l'esecuzione di lavori relativi alla suddivisione dei locali ed alla realizzazione degli impianti. Si tratta, quindi, di un intervento di ristrutturazione edilizia, che, pur non modificando la volumetria, ha comportato un aggravio del carico urbanistico. Si tratta, alla resa dei conti, di un intervento urbanisticamente rilevante, necessitante del previo rilascio del titolo abilitativo, nella specie mancante che non può essere oggetto di sanatoria in quanto l'opera ricade in area vincolata, per la quale sono ammessi a sanatoria solo gli illeciti minori.

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 12 settembre 2019)

■ Tribunale di Roma - Sentenza 30 aprile 2019, n. 9010

Sopraelevazione, niente demolizione se il manufatto non si vede e non pregiudica l'estetica dell'edificio

Il caso. Alcuni comproprietari di unità immobiliari che lamentano la lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale conseguente alla sopraelevazione realizzata (per di più con lavori non eseguiti a regola d'arte) dai comproprietari originari, con il concorso di altre persone.

Di qui la richiesta al Tribunale di Roma di condanna alla demolizione del nuovo manufatto, previo accertamento dell'abusiva sopraelevazione, oltre al risarcimento dei danni anche non patrimoniali subiti. In subordine, chiedono l'indennità di sopraelevazione.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 9010 del 30 aprile 2019, ha accolto il parte dalla domanda. Il giudice ha infatti respinto la richiesta di demolizione, riconoscendo soltanto l'indennità di sopraelevazione.

Concetto di sopraelevazione. Il giudice romano ricorda come per sopraelevazione si intenda «l'intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato condominiale, mediante occupazione della colonna d'aria soprastante». Occorre, quindi, che si realizzi uno stabile accrescimento di cubatura e di altezza del preesistente fabbricato (calcolata al bordo superiore della linea di gronda o del parapetto piano o della media dei timpani).

Detto in altre parola, la sopraelevazione è l'occupazione dell'area comune sovrastante l'ultimo piano – con conseguente maggiore utilizzo dell'area, mediante sfruttamento della colonna – con un altro o più altri piani oppure con una nuova fabbrica, che può consistere anche in materiale diverso da cemento o laterizi, purché sia saldamente e stabilmente ancorata alla superficie di appoggio. E ciò, prosegue, a prescindere dal rapporto con l'altezza precedente dell'edificio.

Sopraelevazione su terrazza di proprietà esclusiva. Ciò detto, anche la costruzione realizzata su terrazza di appartenenza esclusiva al proprietario dell'adiacente appartamento, se la terrazza sia quella dell'ultimo piano o piano attico e assolve da lastrico solare, andrà considerata sopraelevazione e sarà soggetta al relativo regime legale. La sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata – anche per le regole sulle distanze – come nuova costruzione (Cass. civ. n. 15732/2018). E il proprietario dell'ultimo piano o il proprietario esclusivo del lastrico solare possano sempre elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo.

Diritto di sopraelevare. In pratica, la legge riconosce a questi soggetti di un utilizzo particolare dello spazio sovrastante, che, appartenendo a tutti i condòmini, sarebbe stato disponibile soltanto con il loro consenso. Ne consegue che un'eventuale esclusione convenzionale di tale facoltà connessa al diritto di proprietà dell'ultimo piano o del lastrico di copertura, andrà trascritta perché la si possa opporre ai subacquirenti, a meno che al titolo non si faccia espresso riferimento nell'atto di acquisto. La (normale) facoltà di sopraelevare, invece, è preclusa per legge conseguendone il diritto degli altri condòmini di agire per ottenere la demolizione del manufatto eseguito in violazione delle norme statiche o antisismiche, visto il divieto assoluto di sopraelevazione.

Decoro architettonico. Gli altri condòmini possono opporsi alla sopraelevazione (con prescrizione ventennale) anche qualora comporti una notevole diminuzione dell'aria o della luce ai piani sottostanti oppure danneggi l'aspetto architettonico dell'edificio.

Al riguardo va sottolineato che, secondo la giurisprudenza, le nozioni di aspetto architettonico (limite alle sopraelevazioni) e di decoro architettonico (limite alle innovazioni) sono ben diverse seppur complementari dovendo «anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterarne le linee impresse dal progettista» (Cassazione, 17350/2016). In sintesi, essendo l'aspetto architettonico relativo allo stile costruttivo dell'edificio percepibile da chiunque, anche la sola adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile visibilmente diverso da quello della parte preesistente comporta un apprezzabile (e, perciò, sanzionabile) peggioramento dell'aspetto architettonico complessivo.

Di contro, essendo il decoro architettonico tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare, anche una modifica strutturale di modesta consistenza o una aggiunta quantitativa diversa dalla sopraelevazione potranno – pur senza incidere sull'aspetto architettonico – comportare un pregiudizio di altre caratteristiche influenti sulla estetica dello stabile e, quindi, sullo stesso decoro. Tuttavia, l'illegittimità della sopraelevazione esige il verificarsi, per via della modifica della linea stilistica del fabbricato,

anche di una concreta diminuzione del suo valore economico in relazione al suo aspetto esteriore «da valutarsi in considerazione della visibilità della nuova opera, tenuto conto che nessun pregiudizio, nel senso indicato, può essere riscontrato in manufatti che, secondo la valutazione di ogni concreta circostanza siano assolutamente invisibili ai terzi, ovvero siano visibili in posizioni tanto distanti e particolari da non lasciar spazio a un'eventuale compromissione estetica».

La decisione. Nel caso concreto, non avendo la sopraelevazione minato né statica e sicurezza dello stabile, né pregiudicato l'aspetto architettonico e né provocato notevole diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti, il giudice non ha ravvisato alcuna illegittimità, respingendo la domanda di riduzione in pristino.

Il principio. È illegittima la sopraelevazione che, modificando la linea stilistica del fabbricato, ne diminuisca concretamente il valore economico per il suo aspetto esteriore valutato in base alla visibilità nuova opera. Non vi sarà alcun pregiudizio, dunque, per manufatti che, viste le circostanze, siano assolutamente invisibili ai terzi o visibili in posizioni tanto distanti e particolari da escludere una compromissione estetica. Ad ogni modo, in caso di accertato e rilevante danno estetico, in esso si riterrà insito quello economico senza necessità di specifica indagine.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24” 2 settembre 2019)

■ **Tribunale Amministrativo Regionale – Campania – Sentenza, 4 luglio 2019, n. 3742 Abusivismo edilizio ed accesso agli atti, escluso il ricorso del controinteressato e la relativa sentenza del giudice**

Il fatto. L'usufruttuario di una porzione di fabbricato sito al piano terra denunciava alla polizia municipale la realizzazione di un balcone-terrazzino abusivo da parte del proprietario dell'edificio confinante che, oltre a occupare il suolo pubblico, gli toglieva luce e aria.

Il Comune provvedeva al sequestro del cantiere. Nelle more del procedimento, il denunciante presentava istanza di accesso, chiedendo copia di qualsiasi documento collegato alla pratica di abuso edilizio: quelli relativi al sequestro del manufatto, l'ordinanza di demolizione e, inoltre, il ricorso al TAR presentato dal controinteressato, la relativa sentenza emessa dal giudice amministrativo e i conseguenti provvedimenti adottati dal Comune.

Il TAR Campania, sentenza n. 3742 del 04/07/2019, ha accolto parzialmente il ricorso.

Diritto di accesso. In termini generali, i giudici amministrativi riconoscono al ricorrente "l'interesse diretto, concreto ed attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata ai documenti al quale è stato chiesto l'accesso". Sussiste, dunque, il presupposto per il riconoscimento del diritto di accesso ex art. 22 della legge n. 241/1990.

Tuttavia – precisa il TAR – tale diritto di accesso non può essere esteso a tutta la documentazione indicata dal ricorrente.

Il ricorso del controinteressato è un atto privato. In particolare, va esclusa la possibilità di accedere al ricorso giurisdizionale presentato dal controinteressato contro il provvedimento di demolizione adottato dal Comune, così come vanno esclusi dall'accesso la sentenza e/o altri provvedimenti pronunciati dal giudice in merito.

Sul punto, la giurisprudenza ha chiarito che oggetto di accesso sono tutti gli atti detenuti dall'Amministrazione che siano presi in considerazione nell'ambito di un procedimento amministrativo purché correlati ad una attività amministrativa senza che rilevi la materiale provenienza degli stessi o la loro natura privatistica.

Nella fattispecie, il ricorso presentato dal controinteressato non riguarda il procedimento amministrativo. Si tratta, infatti, di un atto giurisdizionale di un privato che non risulta in alcun modo connesso con attività di pubblico interesse e, quindi, non soggiace al regime dell'accesso agli atti amministrativi. Altrettanto deve dirsi con riferimento alla sentenza che ha definito il

ricorso.

Il TAR Campania richiama la giurisprudenza del Consiglio di Stato (sentenza n. 1363/2008), secondo il quale: "qualunque possa essere l'accezione di "documento amministrativo" (...) e quale che sia la latitudine della tutela che si vuole garantire al (e con il) diritto di accesso, al fine di "assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale" (...), le "sentenze" (peraltro pubbliche) non possono essere ricomprese tra gli atti nei cui confronti sia esercitabile il diritto di accesso".

La decisione. Il ricorso deve essere dunque respinto per questa parte, mentre deve per la restante parte essere accolto con conseguente accertamento del diritto di accesso.

Il principio. Chi ha denunciato il vicino alla polizia municipale ha diritto a ottenere dal Comune la pratica istruita per l'abuso edilizio con tutti gli atti. Ma non può accedere anche al ricorso che il confinante ha proposto al tribunale amministrativo e alla relativa sentenza: si tratta, infatti, di documenti non ostensibili in base alla legge sulla trasparenza, anche a voler dare l'interpretazione più ampia della nozione di documento amministrativo. È quanto emerge dalla sentenza 3742/19, pubblicata dalla sesta sezione del Tar Campania.

Resta da approfondire perché scatti il no all'istanza relativa al ricorso al Tar e alla relativa sentenza. Quanto al primo, il diniego è legittimo perché si tratta di un atto giurisdizionale di un privato che non risulta in alcun modo collegato ad attività di interesse pubblico; per la seconda basterebbe osservare che le pronunce del tribunale sono pubbliche.

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

■ **Corte di Cassazione – Sezione VI civile - Ordinanza 29 luglio 2019, n. 20423**

Da demolire le tettoie sul terrazzo condominiale che violano il divieto di sopraelevazione e sono lesive dell'aspetto architettonico dell'edificio

È illegittima la realizzazione da parte di un condomino di due tettoie sul terrazzo condominiale in violazione dell'articolo 9 del regolamento condominiale vigente che non consente sopraelevazioni e dell'articolo 1127 comma 3 del Codice civile ove esse ledano l'aspetto architettonico dell'edificio.

I manufatti, pertanto, debbono essere demoliti a cura e a spese di chi li ha costruiti. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione – sezione VI civile, ordinanza numero 20423 depositata il 29 luglio 2019.

Il caso

La Corte d'Appello ha accolto la domanda del condominio di eliminazione delle tettoie in questione, ritenendole sopraelevazioni vietate dalla norma condominiale sopra citata "... in funzione del loro stabile ancoraggio alla muratura perimetrale del palazzo ..." e giacché lesive dell'aspetto architettonico dell'edificio "... in quanto parzialmente visibili dall'esterno ...", a nulla rilevando che già altri condomini avessero alterato l'aspetto della villa padronale del 1800 di cui si discute con la costruzione di verande od altri manufatti abusivi.

I motivi di ricorso

L'autore delle tettoie ha chiesto l'annullamento della sentenza di secondo grado, dolendosi dei seguenti errori in cui sarebbe incorsa la Corte territoriale di merito:

-le opere non costituirebbero una sopraelevazione, dal momento che non avrebbero determinato un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e neppure lo spostamento della copertura del fabbricato verso l'alto, non essendo in definitiva qualificabili come nuova costruzione;

-il Giudice di Seconda Corte avrebbe dovuto considerare i fatti decisivi sia della non visibilità dei due manufatti dall'esterno sia l'esistenza delle pregresse sopraelevazioni realizzate da altri condomini le quali, di fatto, avrebbero già alterato l'estetica della villa.

L'ordinanza

Il Collegio ha ritenuto inammissibili tutte le censure del ricorrente, partendo dall'assunto in virtù del quale è precluso in cassazione il riesame nel merito operato dalla Corte d'Appello e relativamente al notevole aumento che vi è stato nel caso di specie della superficie abitabile e quanto alla parziale visibilità dall'esterno dei manufatti di cui è causa.

Ciò, senza trascurare che l'orientamento consolidato della Suprema Corte di legittimità ritiene da tempo che: "... la sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta in linea di principio un aumento della volumetria ..." (confronta, da ultimo, Corte di Cassazione, sezione III civile, sentenza numero 15732 del 15 giugno 2018) ed il pagamento a favore degli altri condomini dell'indennità prevista dall'articolo 1127 comma 4 del Codice civile (confronta, per tutti, Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, sentenza numero 16794 del 30 luglio 2007);

-i precedenti interventi di grave ed evidente compromissione dell'aspetto architettonico del condominio realizzati da terzi possono escludere l'illegittimità del nuovo intervento compromettente soltanto se "... la lesività estetica dell'opera [nuova ed in contestazione, n.d.r.] ... costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa" (Corte di Cassazione, sezione II civile, sentenza numero 21835 del 17 ottobre 2007).

Il che, però, non è riscontrabile nella fattispecie in esame, dal momento che la sentenza impugnata ha accertato anche la violazione che è stata prodotta dall'opera dell'articolo 9 del regolamento condominiale.

Conclusioni

L'aspetto maggiormente interessante della pronuncia in commento pare essere quello relativo alla tutela dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale a cui la stessa ha dato luogo.

Fra le pieghe dell'ordinanza in rassegna, infatti, non sfugge come gli Ermellini abbiano aderito ad una portata ampia del bene "aspetto architettonico" tutelato dall'articolo 1127 del Codice civile, intendo per tale la caratteristica principale dello stile architettonico dello stabile.

Il che fa sì che se, come nel caso esaminato, un condominio sopraeleva con un stile diverso da quello preesistente, determina un mutamento in peggio dell'intero aspetto architettonico dell'edificio, apprezzabile da parte di chiunque, che determina una diminuzione del pregio estetico ed economico del medesimo ed al quale il Giudicante deve quindi porre rimedio, ordinandone la demolizione.

(Daniela Dattola, II Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 28 agosto 2019)

Immobili: professione

■ Corte di cassazione- Sezione III civile - Sentenza 5 settembre 2019, n. 22152

Mediazione immobiliare: provvigione anche se l'affare è concluso con procura

Il mediatore immobiliare, appartenente a una società nel settore, ha diritto alla provvigione in caso di vendita di immobile nella veste di procuratore di terzi. E l'appartenenza alla società non lo costringe a versare alla spa la provvigione percepita.

Le precisazioni della Corte. La Cassazione con la sentenza n. 22152/19ha puntualizzato «che il mediatore che abbia sempre dichiarato di agire in qualità di procuratore non abbia bisogno necessariamente di una espressa dichiarazione del soggetto agente, potendo il potere rappresentativo, al medesimo conferito, essere manifestato attraverso la struttura stessa dell'atto o di altri elementi univoci, quali l'intestazione del contratto e l'appartenenza del bene». La Corte in particolare ha precisato che il diritto del mediatore alla provvigione si ricollega all'efficacia del suo intervento nel favorire la conclusione dell'affare, non alle forme giuridiche mediante le quali l'affare medesimo è concluso, né alla coincidenza soggettiva tra

fase delle trattative e formalizzazione del negozio; ne consegue che il mediatore può domandare la provvigione alla persona che gli ha affidato l'incarico e ha condotto le trattative, la quale risponde in proprio, tranne che abbia dichiarato fin dall'origine di agire in rappresentanza di un terzo. E l'evenienza indicata da ultimo è quella verificata nel caso di specie, visto che il mediatore aveva dichiarato di agire quale rappresentante di altri, il cui nominativo era divenuto noto al momento del rogito.

Conclusioni. Ricorda, infine, la Cassazione che l'incarico a trattare finalizzato a individuare possibili compratori per un compendio immobiliare, non richiede diversamente dalla procura a vendere la forma scritta ad substantiam.

(Giampaolo Piagnerelli, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 6 settembre 2019)

■ Tribunale di Benevento - Sentenza 934/2019

Affitti: impedire l'accesso ai locali non è sempre grave inadempimento

Se l'inquilino si rifiuta di far visionare l'immobile a un agente immobiliare non scatta necessariamente il «grave inadempimento». Neppure se il contratto prevede in modo esplicito la facoltà della locatrice di ispezionare o far ispezionare i locali. Né se il conduttore ignora la raccomandata, le diffide scritte o le richieste verbali con cui l'agenzia sollecita l'individuazione di tre giorni alla settimana e di una fascia oraria in cui far visionare i locali ai potenziali compratori. Secondo il Tribunale di Benevento (sentenza 934/2019, giudice monocratico Moretti), l'analisi va fatta caso per caso, considerando anche la posizione delle parti.

La posizione del locatore

Nella situazione specifica, il locatore è una società in accomandita semplice (Sas), nella quale l'inquilino riveste il ruolo di accomandante con una quota del 50 per cento. Ragion per cui – nel valutare il caso – vanno soppesate tutte le circostanze. In particolare, secondo il giudice bisogna considerare che:

1. pur con la contrarietà dell'accomandante, la Sas ha il potere di conferire l'incarico per la vendita dell'immobile locato, perché l'atto costitutivo non richiede la maggioranza dei soci per la cessione degli immobili;
2. nella propria veste di socio, il conduttore-accomandante ha un interesse al potenziamento e alla conservazione del patrimonio della Sas. Quindi può senz'altro contestare la volontà di cedere l'immobile, ma solo con gli strumenti “interni” previsti dall'ordinamento (azione di responsabilità contro l'accomandatario, revoca per giusta causa dell'amministratore e così via), senza poter agire “esternamente” contro un eventuale terzo acquirente (Corte di cassazione 17691/2016);
3. nella propria veste di inquilino, il conduttore-accomandante deve attenersi alle obbligazioni contrattuali e quindi il rifiuto di far visionare l'immobile costituisce un inadempimento, ma non «gravissimo», come invocato nel ricorso, proprio per quella che il magistrato considera la «particolare posizione» della parte.

Tutto ciò considerato, il Tribunale respinge la richiesta del locatore, che voleva il contratto fosse dichiarato risolto per grave inadempimento, con contestuale condanna dell'inquilino al rilascio dei locali. Ma, in parziale accoglimento del ricorso, impone al conduttore di consentire l'accesso nell'immobile in due giorni alla settimana (martedì e giovedì, dalle 17 alle 19, previo avviso telefonico).

La clausola generica

Per giustificare l'avvenuta risoluzione del contratto, il locatore aveva invocato anche la clausola risolutiva espressa. In particolare, secondo la pattuizione inserita nel testo contrattuale, «l'inadempimento da parte della conduttrice di uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione». Ma il giudice ritiene questo punto del contratto «nullo per indeterminatezza dell'oggetto», sulla scorta di un orientamento consolidato della

Cassazione (tra le tante, sentenze 4796/2016 e 24532/2018). In pratica, con la clausola risolutiva espressa sono le parti a prestabilire che un certo inadempimento è così grave da comportare la risoluzione. Perché questo congegno giuridico possa funzionare, però, occorre che l'infrazione riguardi «una o più obbligazioni specificamente determinate», come rileva la Cassazione 4796 citata: altrimenti, se si parla genericamente di «gravi e reiterate violazioni» a «tutti gli obblighi» contrattuali, si ricade nelle regole generali sull'inadempimento.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 2 settembre 2019)



Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Tribunale di Catania - Sentenza 31 gennaio 2019, n. 454

Il regolamento contrattuale trascritto vale anche se non è noto al neo proprietario

Le clausole contenute nel regolamento di condominio sono vincolanti per gli acquirenti delle singole unità qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto esplicito richiamo al regolamento stesso che, seppure non allegato materialmente, deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. Gli obblighi regolamentari trovano la loro fonte nella specifica accettazione degli stessi mediante adesione all'originario contratto.

La trascrizione del regolamento rende opponibili ai terzi acquirenti anche le clausole limitative della proprietà, soprattutto a coloro che le hanno espressamente pattuite, dichiarando nel contratto di compravendita di ben conoscerne l'avvenuta trascrizione e di accettarlo.

Il principio è stato confermato dal Tribunale di Catania con sentenza n. 454 pubblicata in data 31.01.2019 a conclusione di un giudizio che aveva visto un condomino opporsi, impugnandola, alla delibera con cui l'assemblea del Condominio, lamentandosi dei rumori che provenivano dall'attività di palestra da lui svolta nei locali di sua proprietà, avevano deciso di inibirgli tale uso anche perché contrario ai precisi limiti in tal senso contenuti nel regolamento condominiale di natura contrattuale, con particolare ed assorbente riferimento al divieto riguardante l'uso dei locali di proprietà dei condomini diverso da quello abitativo. A ciò si aggiungeva comunque il rilievo che il regolamento vietava in modo assoluto lo svolgimento negli appartamenti di attività comportati afflusso di persone esterne al Condominio, nonché di qualsivoglia uso in grado di turbare le tranquillità dei condomini ed il pacifico uso dei loro appartamenti, ivi compreso quello di adibire i locali a sede di associazioni.

Le censure mosse dall'attore si fondavano su due precisi presupposti, l'uno, che l'attività svolta nei propri locali, in quanto questi muniti di autonomo ingresso rispetto a quello comune riservato ai condomini, non poteva arrecare alcun disturbo: nemmeno era certo, peraltro, che la sua proprietà facesse parte del compendio condominiale convenuto; l'altro, invece ed in ogni caso, sull'inopponibilità a lui, quale nuovo acquirente dell'unità immobiliare, dei divieti contenuti in un regolamento che neppure conosceva perché redatto unilateralmente dal costruttore e che nemmeno era stato richiamato nel proprio atto di compravendita.

La delibera assunta dal Condominio andava dunque ad incidere su diritti assoluti di proprietà costituzionalmente tutelati e se ne doveva pertanto dichiarare la nullità.

Da ultimo faceva rilevare che, precedentemente all'acquisto e per parecchi anni, gli stessi locali erano stati da lui condotti in locazione sempre facendone uso come palestra, circostanza dunque ben conosciuta dai condomini e da loro mai contestata.

Si costituiva in giudizio il Condominio contestando integralmente le domande ex adverso formulate e chiedendone il rigetto, così come pure facevano alcuni condomini anch'essi convenuti in giudizio, oltre che eccepire la loro carenza di legittimazione passiva.

A seguito della svolta attività istruttoria ed a conclusione anche della CTU disposta dal Giudice per accertare la reale collocazione dei locali dell'attore e la loro appartenenza al condominio convenuto (pacificamente poi confermata), le domande attoree sono state totalmente disattese, non già, per il vero, per la sussistenza o meno della presunta rumorosità dell'attività della palestra perché ritenuta irrilevante ai fini del decidere, bensì sulla contrarietà della stessa ai divieti previsti dal Regolamento.

E' emerso infatti, nonostante le dichiarazioni contrarie rese dall'attore, che nel suo atto di acquisto, era stata ben evidenziata non solo la di lui approvazione ed accettazione del regolamento condominiale, ma anche la presa d'atto da parte sua che lo stesso fosse stato regolarmente trascritto, peraltro a cura dello stesso notaio suo rogante e con nota che gli era stata pure mostrata.

Richiamando il già consacrato principio giurisprudenziale di legittimità, secondo cui il regolamento redatto dall'originario costruttore trascritto nei registri immobiliare assume carattere convenzionale e vincola i successivi acquirenti nell'uso e nel godimento dei beni comuni e per i limiti restrittivi posti sulle loro proprietà esclusive (Cass. n.21632/2017), il Giudice catanese ha concluso che l'attività di palestra svolta dall'attore non solo era in palese contrasto con l'unico uso dei locali come abitazione consentito dal regolamento, ma anche che comportava anche un indiscriminato ingresso in condominio di persone estranee in grado di turbare, come tale, la tranquillità dei condomini ed il pacifico godimento delle loro unità immobiliari.

La sentenza in esame, peraltro di contenuto lineare ma sufficientemente fragile nell'esposizione, offre lo spunto per ricordare alcuni insegnamenti forniti dai giudici supremi in tema di operatività dei limiti posti dal regolamento all'uso delle proprietà esclusive, in primo luogo il fatto che solo il regolamento di natura contrattuale può imporre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, non potendo invece la compagine assembleare deliberare in tal senso, a meno di una specifica ed espressa accettazione da parte di tutti i partecipanti al condominio e non dei soli intervenuti in assemblea.

Simili limitazioni incidono invero non già sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, talché rientrano nella categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni propter rem. L'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti va regolata pertanto secondo le norme proprie della servitù e quindi avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, indicando nella nota di trascrizione, ai sensi degli artt. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 c.c., le specifiche clausole limitative, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. n.6769/2018).

Il richiamo assume rilievo se operato con riferimento ad un determinato regolamento già esistente al momento del singolo atto di acquisto, così da potersi escludere l'operatività dell'obbligo assunto dall'acquirente, nel contratto di compravendita del singolo appartamento, di rispettare un qualsiasi regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore (Cass.n. 5657/2015).

Peraltro, le pattuizioni del regolamento che comportano restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini oppure relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente enunciate, in quanto, come si è detto, il diritto del condomino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche. I limiti al diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, come delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, devono, sotto pena di invalidità delle relative clausole, essere individuati ed indicati in modo preciso, evitando formulazioni del tutto generiche e foriere di interpretazioni diverse (Cass. n.322/2019).

In tal senso, il regolamento condominiale di origine contrattuale, nell'imporre limiti e divieti anche mediante elencazione di attività vietate o con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare, deve utilizzare espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed

esplicito, non suscettibile di dar luogo a incertezze, proprio in considerazione dell'incidenza di dette limitazioni sul diritto dei singoli condomini, avendo riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto corrisponda ad un interesse meritevole di tutela

Così ha operato il Tribunale di Catania con la sentenza in esame, laddove ha confermato la piena legittimità della delibera impugnata sul presupposto che l'attività di palestra svolta dall'attore violava il regolamento non solo nella parte in cui si vietava ogni uso diverso da quello abitativo, ma anche perché essa comportava indiscutibilmente un afflusso di persone negli spazi comuni condominiali e dunque comportava pregiudizio per la tranquillità degli altri condomini.

(Augusto Cirila, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del condominio”, 4 settembre 2019)

Approfondimenti

LOCAZIONE E ONERI

Gli oneri condominiali nei rapporti tra proprietario e inquilino

Alberto Celeste, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 30 settembre 2019, n. 1075, pag. 1564-1571

Quando un'unità immobiliare collocata in uno stabile condominiale diviene oggetto di un rapporto di locazione, al conduttore viene trasferito anche il godimento spettante al condomino-locatore sulle cose/impianti/servizi comuni in proporzione della sua quota, per cui gli oneri accessori sono costituiti dagli esborsi gravanti sul conduttore correlati alla relativa fruizione. Il carattere sinallagmatico proprio del contratto di locazione fa sì che gli oneri accessori vadano naturalmente ad integrare il corrispettivo dovuto dal conduttore al locatore, giacché la fruizione dei servizi comuni giunga a completare il godimento della cosa locata. Ciò comporta che il conduttore è tenuto a tenere indenne il locatore in ordine agli oneri condominiali, ma quest'ultimo deve osservare date incombenze affinché il pagamento avvenga in modo completo e puntuale, considerando anche le novità che la riforma della normativa condominiale ha apportato sul punto.

Il rimborso delle spese anticipate dal locatore

Delineato quello del conduttore come obbligo di tenere indenne il locatore in ordine agli oneri condominiali, si pone il problema del momento in cui esso si concreta, tenuto conto delle particolari caratteristiche delle spese in questione, cadenzate su determinati periodi di gestione (generalmente annuali o stagionali).

Al riguardo, sono ipotizzabili le seguenti situazioni.

Il cessato regime vincolistico parlava espressamente di “rimborso” delle spese sostenute dal locatore (art. 6, ultimo comma, legge 841/1973), ponendo così a carico di questi l'obbligo di anticiparle e individuandosi un diritto del conduttore al controllo sulle somme “effettivamente spese dal locatore”, pure se il locatore poteva richiedere il conguaglio delle spese di riscaldamento, anche prima dell'approvazione del consuntivo, qualora il pagamento all'impresa fornitrice del combustibile fosse avvenuto, in tutto o in parte, anticipatamente.

Analogamente, l'art. 9, comma 3, della legge 392/1978, sembra stabilire il diritto del conduttore di prendere visione, prima di effettuare il pagamento, delle spese effettuate e che, evidentemente, il locatore deve aver anticipate.

In maniera ancora più rigorosa, è stato affermato che l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali si concretizza in capo al conduttore solo mediante l'approvazione del bilancio consuntivo, con le relative ripartizioni per ciascun condomino, da parte dell'assemblea condominiale (v. Pret. Napoli 13 giugno 1987; Pret. Milano 13 novembre 1981); parimenti, si è rilevato che, solo dopo aver effettuato il pagamento al condominio, il locatore avrà diritto di rivalsa nei confronti del conduttore (v. Trib. Nocera Inferiore 6 maggio 1999).

Il rigore di tale principio viene, tuttavia, attenuato, in altre pronunce, alla luce di accorgimenti che rendano possibile un corretto andamento della gestione condominiale, senza, al contempo, gravare eccessivamente sul locatore: in particolare, per quanto concerne il servizio del riscaldamento, è stato reputato che l'approvazione preventiva della relativa spesa, effettuata nell'apposita assemblea alla quale è stato invitato il conduttore, vincola lo stesso, anche se si sia astenuto dal parteciparvi, al pagamento in via anticipata (v. Pret. Verona 20 giugno 1983).

La corresponsione delle spese in base al preventivo

La diversa opzione, concernente la corresponsione delle spese sulla base del preventivo, si fonda sulla dizione dell'art. 9 della legge 392/1978 che pone con immediatezza ("sono interamente") le spese in questione a carico del conduttore, e che, quindi, non adopera più, nel suo contesto, la parola "rimborso"; con riferimento, poi, alla sanatoria di cui al successivo art. 55, si parla di oneri accessori maturati, facendo riferimento, pertanto, ad una scadenza, piuttosto che ad un rimborso (sull'obbligo di pagamento c.d. anticipato, salvo il controllo della relativa documentazione, v., sul versante dottrinale, Lazzaro - Di Marzio, Le locazioni ad uso abitativo, Milano, 2012, pag. 412).

In quest'ordine di concetti, quindi, il comma 3 dell'art. 9 dovrebbe essere inteso come diritto ad un controllo successivo delle pezze giustificate, e non anteriore al pagamento: l'espressione "prima di effettuare il pagamento" dovrebbe essere, cioè, riferita esclusivamente all'indicazione delle spese ed ai criteri di ripartizione; l'ultima proposizione di tale comma avrebbe, poi, una propria autonomia, rimarcata dallo "stacco" della frase, ancorché collocata nello stesso capoverso, e dall'uso dell'avverbio "inoltre".

Si è, altresì, puntualizzato che sia "normale" (così Pret. Bergamo 6 aprile 1993) che il pagamento di tali oneri avvenga anticipatamente in base al preventivo, trattandosi di oneri relativi a spese di ordinaria amministrazione e connesse al diretto godimento del bene da parte di proprietari o conduttori - salva la ripetizione delle somme corrisposte in eccedenza - e che il pagamento del proprietario in base al preventivo e del conduttore solo in forma di consuntivo determinerebbe una complessità dell'iter di pagamento tanto più ingiustificata alla luce della possibilità del conduttore di pretendere entro due mesi dalla richiesta la specifica delle spese a suo carico nonché i relativi documenti giustificativi.

Si è anche evidenziato che il pagamento assume la veste di un'anticipazione di fondi, e che il locatore, nel gestire i servizi accessori, agisce quale mandatario, con la conseguenza che i conduttori, quali mandanti, sono obbligati a fornirgli i mezzi per l'esecuzione del mandato ex art. 1719 cod. civ., salvo l'obbligo del rendiconto.

Sempre nell'ottica di tenere indenne il locatore da anticipazioni di danaro - che, talvolta, possono essere gravose - si è considerata pure l'importanza della partecipazione del conduttore all'assemblea, finalizzata a consentirgli di prendere visione della documentazione, per potere poi ripartire, in via preventiva, tra i conduttori fruitori del riscaldamento, le spese relative ed impegnarli al pagamento in via anticipata.

In proposito, si è sottolineato (v. Pret. Roma 6 febbraio 1980) che il conduttore è tenuto a rimborsare al locatore le spese anticipate per il servizio del riscaldamento, dietro presentazione dei documenti relativi, nonostante la mancata approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea, in analogia a quanto previsto nei rapporti tra condomino e amministratore.

La sufficienza del preventivo di spesa - che, peraltro, costituisce un criterio di riscossione ordinario nei rapporti tra condomino e condominio (v., per tutte, Cass., sent. n. 24299 del 29 settembre 2008) - viene affermata dai giudici di legittimità, per i quali il credito del locatore nei confronti del conduttore per il rimborso degli oneri accessori non presuppone l'avvenuta prestazione dei relativi servizi, essendone normalmente richiesto il pagamento anticipato, con conseguente preventiva acquisizione della necessaria liquidità, fermo restando l'onere, a carico del locatore, di fornire, a richiesta, i documenti giustificativi delle spese effettuate (v., altresì, Cass., sent. n. 5031 del 7 maggio 1991).

In questa prospettiva, il rischio di litigiosità gravante su tale profilo del rapporto induce ad assecondare quelle soluzioni che, sul piano effettuale, realizzino un equo contemperamento degli opposti interessi: a tal fine, la dottrina ha suggerito che il conduttore possa, sulla base del preventivo, operare una "rateizzazione fissa mensile" (così Canevacci - Perego - Racheli, *Manuale dell'equo canone*, Venezia, 1978, pag. 58), salvo il conguaglio a fine esercizio, previo controllo delle pezze giustificative delle spese.

D'altra parte, questa è una soluzione che non si poneva in contrasto con l'art. 79 della legge 392/1978 - né contrasta con la disciplina della legge 431/1998 - in quanto, da una parte, evita comunque l'accumularsi a carico del conduttore di un debito che potrebbe divenire "pericoloso" per gli effetti risolutivi del contratto, e, dall'altro, serve ad equilibrare l'indubbio svantaggio che colpirebbe il locatore se fosse costretto ad anticipare tutte le spese (non indifferenti) di un anno di esercizio.

La richiesta da parte del locatore

Il pagamento degli oneri accessori deve essere effettuato entro due mesi dalla richiesta, ma il conduttore, "prima di effettuare il pagamento, ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione", nonché di "prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate" (art. 9, comma 3, della legge 392/1978).

Si tratta di diritti intrinsecamente collegati con l'obbligazione gravante sul debitore-conduttore, sicché, in difetto di tali accadimenti, non sorge l'obbligo del pagamento, con la conseguenza che - tenuto anche conto della necessità di un "normale" atteggiarsi del sinallagma - dovrebbe ritenersi invalida una clausola con la quale il conduttore rinunciava a tali suoi diritti (v. Barigazzi, *Derogabilità e inderogabilità delle singole norme della legge 392 del 1978: art. 9 e art. 11*, in *Arch. loc. e cond.*, 2004, pag. 415).

Non essendo prescritte particolari formalità - e, in particolare, la forma scritta - nulla vieta che la richiesta del locatore possa essere rivolta oralmente, rientrando il contratto di locazione (e, quindi, le clausole che ad esso ineriscono) fra quelli per i quali c'è libertà di forma, senza escludere, ovviamente, che le parti possano prevedere pattiziamente che essa debba avvenire per iscritto (ad ogni buon conto, ad avviso di Giud. Pace Prato 17 aprile 1996, l'art. 9 della legge n. 392/1978 impone al locatore soltanto un onere di richiedere il pagamento degli oneri accessori, senza alcun onere di comunicazione di bilancio o pezze giustificative).

Tuttavia, tale ultima forma - e si tratterà, preferibilmente, di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno - sembra quella consigliabile al fine di evitare ogni contestazione circa la data della ricezione della richiesta da parte del conduttore, dalla quale vanno calcolati i due mesi, trattandosi di dichiarazione ricettizia, sicché varrà la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 cod. civ.

Legittimato a formulare la richiesta è il locatore, il quale potrà conferire all'amministratore del condominio un mandato in tal senso, in uno con quello di procedere alla riscossione: in tal caso, la richiesta dell'amministratore avrà l'efficacia di mettere in mora il conduttore.

In mancanza di tale richiesta - e sino a quando non siano decorsi due mesi dalla sua ricezione - il conduttore non può essere ritenuto in mora (v. Pret. Gallarate 4 marzo 1980; conforme, Pret. Napoli 9 luglio 1980, per il quale non sussiste mora solvendi nell'ipotesi in cui al conduttore non sia stata comunicata la distinta degli oneri accessori che gli vengono richiesti dal locatore), con la conseguenza che non può pronunciarsi la risoluzione del contratto per inadempimento (v. Pret. Lecce 27 febbraio 1990).

Per converso, la scadenza dei due mesi, senza che il conduttore abbia provveduto al pagamento degli oneri accessori, determina la sua automatica costituzione in mora indipendentemente dalla circostanza che abbia o meno richiesto l'indicazione specifica delle spese e degli eventuali documenti giustificativi (v. Trib. Roma 29 febbraio 1984; cui adde Trib. Milano 9 aprile 1998, secondo il quale, dovendo il conduttore effettuare il pagamento degli oneri accessori entro due mesi dalla richiesta del locatore ex art. 9, comma 3, della legge

392/1978, è entro tale termine che il medesimo può esercitare il diritto di richiedere la distinta delle spese e l'indicazione dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi, restando, diversamente, automaticamente in mora).

In pratica, non essendovi, in mancanza dell'istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento, deve ritenersi automaticamente in mora alla stregua del principio *dies interpellat pro homine*, e non può, quindi, sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalle indicazioni delle spese e dei criteri di ripartizione (v. Cass., sent. n. 9669 del 3 ottobre 1997; sent. n. 540 del 24 gennaio 1996; sent. n. 11838 del 15 novembre 1995; sent. n. 4154 dell'11 aprile 1995, sent. n. 9980 del 24 novembre 1994; sent. n. 1451 del 12 febbraio 1991; in senso conforme, v., nella giurisprudenza di merito, Trib. Monza - Desio 15 gennaio 2005).

Nell'ipotesi in cui la richiesta sia effettuata giudizialmente, unitamente alla domanda di risoluzione del contratto, l'adempimento del conduttore entro i due mesi dalla *vocatio in ius* va ritenuto pienamente soddisfacente ed efficace (v. Pret. Lecce 28 marzo 1989); se, poi, il conduttore contesta la domanda, incombe al locatore, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, con la conseguenza che, mancando la relativa documentazione, la domanda deve essere rigettata (v. Cass., sent. n. 8938 dell'1 dicembre 1987; Trib. Napoli 17 luglio 1985; secondo Conc. Caltanissetta 27 dicembre 1994, in Rass. loc. e cond., 1995, 406, con il commento di Fortunato, la richiesta di rimborso ex art. 9 della legge 392/1978 può essere proposta dal locatore, per la prima volta, anche con l'atto di chiamata in causa del conduttore per la rivalsa nel giudizio, pendente tra il proprietario ed il condominio, e, in tal caso, l'onere di indicare analiticamente le spese e di offrire in visione i documenti giustificativi può essere assolto anche con la produzione in giudizio dei conteggi e degli altri documenti e con la loro allegazione ai fascicoli di causa).

L'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione

Nell'ambito della normativa vincolistica (art. 9-ter legge 628 del 28 luglio 1967), veniva affermato che la comunicazione della distinta delle spese era indispensabile per la stessa costituzione del vincolo giuridico, con la conseguenza che, prima di tale atto, il conduttore non solo non poteva essere considerato in mora, ma non era neppure tenuto a corrispondere alcunché, restando il credito del locatore inesigibile (v. Pret. Morbegno 10 marzo 1987, ad avviso del quale non può essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, correlato alla mancata corresponsione da parte del conduttore degli oneri accessori, qualora il locatore non abbia trasmesso al conduttore medesimo le specifiche delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione di cui all'art. 9 della legge 392/1978).

Rispetto alla norma del 1967, che usava la dizione "distinta degli oneri con l'indicazione dei criteri di ripartizione", l'art. 9 della legge dell'equo canone, parlando di "indicazione specifica delle spese ... con la menzione dei criteri di ripartizione", sembra richiamare - attraverso l'uso dell'aggettivo "specifica" - ad una pregnante limpidezza della cosiddetta distinta, nel senso che le varie tabelle per la suddivisione degli oneri, se vogliono essere utilizzate quale documento-base per il pagamento da parte del conduttore, devono presentarsi analitiche e chiare, tali da consentire un rapido e semplice controllo.

D'altronde, si doveva ritenere insoddisfatto l'onere in parola, con conseguente giustificazione dell'omesso pagamento da parte del conduttore, qualora il locatore si fosse limitato "a mettere a disposizione una distinta di spese non analitica", mentre, al contrario, era soddisfatto il diritto del conduttore nel caso della trasmissione di rendiconti così dettagliatamente formulati da metterlo in condizione di eseguire le opportune verifiche, circa la realtà delle spese e l'ammontare delle quote a suo carico, da considerarsi pertanto equivalenti alle distinte previste dalla norma (v. Cass., sent. n. 1889 del 3 aprile 1981; peraltro, secondo Trib. Milano 9 aprile 1981, l'onere di specificazione e documentazione delle spese accessorie ex art. 9 della legge 392/1978, non attiene alla perfezione di una condizione di procedibilità, ma al merito sicché può essere soddisfatto in corso di causa).

Al contempo, a fronte della richiesta del locatore di pagamento degli oneri accessori sulla base di estratti-conto condominiali, la contestazione del conduttore non può fondarsi sulla generica impugnazione dell'ammontare delle spese, dovendo specificamente dedurre circa l'entità delle singole partite conteggiate a carico di ciascuno (v. Cass., sent. n. 246 del 15 gennaio 1982).

Si è, altresì, chiarito che il locatore, il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali, adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini, senza necessità di allegare le cosiddette pezze di appoggio, in quanto i documenti giustificativi si trovano nella disponibilità dell'amministratore e non del locatore, e non è configurabile un onere dello stesso di premunirsi in previsione di possibili contestazioni del conduttore; spetta, pertanto, a quest'ultimo l'onere di specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo all'uopo visione dei documenti giustificativi oppure ottenendone l'esibizione a norma degli artt. 210 e segg. cod. proc. civ. (v. Cass. n. 6202 del 29 marzo 2004).

Pertanto, il conduttore, ricevuta la richiesta, deve attivarsi entro due mesi che la legge gli concede, con l'avvertimento che appare opportuno considerare il periodo tra la richiesta della distinta e l'invio della stessa come un periodo di sospensione dello spatium solvendi di due mesi, che riprende a decorrere (sommandosi al periodo già trascorso) dal momento della ricezione delle notizie sulle spese e sui criteri di ripartizione delle stesse: ciò per evitare che, ove l'invio della documentazione (pur richiesta per tempo) avviene a ridosso della scadenza dei due mesi, il conduttore possa trovarsi penalizzato, per non avere il tempo necessario al fine di controllare la spesa (v. Torelli, *Oneri accessori e diritto del conduttore ad ottenere l'indicazione dei criteri di ripartizione*, in *Foro toscano*, 1999, pag. 149).

In altri termini, per un verso, a fronte della richiesta del locatore relativa al pagamento degli oneri accessori, il conduttore è legittimato, ai sensi dell'art. 9 della legge 392/1978, a chiedere spiegazioni e chiarimenti nonché a visionare i documenti giustificativi di spesa presso l'amministratore dello stabile, ma tale diritto del conduttore deve essere esercitato entro il termine di due mesi dalla richiesta effettuata dal locatore, e ciò anche per la correlazione esistente fra il precitato art. 9 e l'art. 5 della legge sull'equo canone (v. Pret. Firenze 12 dicembre 1987).

Per altro verso, la morosità del conduttore legittimante la risoluzione del contratto si concretizza decorsi due mesi dal momento in cui il locatore abbia presentato al conduttore domanda di pagamento degli oneri condominiali e, ove questi ne abbia fatta richiesta, gli abbia immesso la distinta con l'indicazione specifica delle spese (v. Pret. Sorrento 9 febbraio 1990). In definitiva, poiché in mancanza della richiesta del conduttore, non vi è alcun onere per il locatore di fornire le c.d. pezze giustificative, il conduttore richiesto del pagamento degli oneri condominiali deve considerarsi automaticamente in mora alla scadenza del termine di due mesi se in tale termine sia rimasto inerte.

Al contrario, una volta che il conduttore si sia tempestivamente attivato in tal senso, non è configurabile una sua mora fino a quando il locatore non abbia adempiuto all'onere di comunicargli la distinta delle spese con l'indicazione dei criteri di ripartizione, con la conseguenza che non può pronunciarsi la risoluzione della locazione e con l'avvertimento che non è sufficiente ai fini de quibus "il generico rinvio ai documenti esibiti nel processo" (così App. Napoli 10 maggio 1991).

Per quanto concerne, poi, la menzione dei criteri di ripartizione, è necessario che siano inviate tabelle analitiche e chiare da cui risultino non solo i vari criteri di ripartizione seguiti in generale - ad esempio, caratura millesimale, superficie, cubatura, ecc. - ma anche specificamente il valore cui corrisponde la quota proporzionale di spesa gravante sull'immobile locato e sugli altri immobili del complesso, così da rendere possibile al conduttore il controllo dell'obiettività e dell'esattezza della stessa suddivisione delle spese comuni (v. Pret. Milano 10 aprile 1984).

È da opinare che l'indicazione dei criteri generali possa esser specificata all'inizio del rapporto, sì da porre il conduttore in grado di conoscere i criteri vigenti in quel condominio, salvo l'obbligo di comunicargli eventuali variazioni degli stessi; in ogni caso, tale specificazione è un'abitudine da suggerire, tenuto conto dell'opportunità di assecondare un'analitica indicazione dei parametri che sottendono ad ogni pagamento.

La messa a disposizione delle cosiddette pezze giustificative

Il conduttore ha diritto di controllare i documenti concernenti le varie spese: si tratterà di fatture, ricevute, versamenti vari ecc. o anche - ove si opini per un obbligo di "anticipare" dette spese - di preventivi, richieste, e quant'altro.

Il locatore, però, non ha alcun obbligo di trasmettere tali documenti, neppure se l'altra parte gliene rivolge esplicita richiesta (v. Cass., sent. n. 5485 del 4 giugno 1998): è il conduttore, infatti, che deve farsi parte diligente per prendere visione della documentazione, essendo sufficiente per il locatore tenerla a disposizione del conduttore medesimo per fargli esercitare la facoltà di consultarla e di fare le proprie osservazioni (al riguardo, Trib. Milano 30 aprile 1987, ha chiarito che il dovere del locatore di comunicare la distinta delle spese prevista dall'art. 9 della legge 392/1978 quale requisito di esigibilità del credito e, conseguentemente, quale condizione di fondatezza nel merito dell'azione, può verificarsi e sopravvenire nel corso del processo fino al momento della decisione; ad avviso di Trib. Firenze 7 febbraio 1998, l'onere imposto dall'art. 9, comma 3, della legge 392/1978 di indicare le spese e i criteri di ripartizione degli oneri accessori viene assolto dal locatore che "indichi un luogo ove siano visionabili dal conduttore con un modesto impegno").

Non è neppure necessario che, nella richiesta di pagamento, il locatore dichiari espressamente che tiene a disposizione degli interessati la documentazione; la possibilità di controllo deve esser resa concreta ed attuabile "normalmente", sicché, in caso di contrasto, occorre accertare se, nella particolare situazione, ciò sia avvenuto.

In passato, si suggeriva la determinazione di un orario durante il quale l'amministratore fosse a disposizione - oltre che dei condomini, anche - dei conduttori perché questi ultimi potessero prendere visione delle c.d. pezze giustificative e ricevere eventuali chiarimenti.

Qualora tale sistema incontrasse difficoltà di attuazione, non restava al condomino-locatore che richiedere all'amministratore l'esibizione della documentazione che quello era tenuto a fornirgli in ogni tempo - e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea (v., per tutte, Cass., sent. n. 8460 del 26 agosto 1998) - ed estrarne copia a proprie spese dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti (v. Cass., sent. n. 19210 del 21 settembre 2011).

La situazione è parzialmente mutata a seguito dell'entrata in vigore della legge 220/2012, atteso che, in forza dell'art. 1130-bis, comma 1, c.c., non solo i condomini, ma anche "i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari" e, dunque, gli inquilini, possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copie a proprie spese (aggiungendo che le scritture contabili e le cosiddette pezze d'appoggio vanno conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione).

In tal modo, il diritto di prendere visione "in ogni tempo", estraendo copia dei documenti giustificativi di spesa, è stato opportunamente esteso anche ai conduttori, ai quali, finora - come sopra delineato - il comma 3 dell'art. 9 della citata legge 392/1978, facendo obbligo di pagare gli oneri condominiali di loro spettanza entro due mesi dalla richiesta da parte del locatore, delimitava, di fatto, entro il medesimo periodo, il termine massimo per l'esercizio del diritto di chiedere l'indicazione analitica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti.

Ne consegue che, attualmente, gli inquilini non devono attendere la chiusura della gestione condominiale per poter esercitare tali diritti, essendo legittimati a visionare i suddetti documenti giustificativi pure nelle more dell'annualità amministrativa, purché non siano di

ostacolo all'attività professionale dell'amministratore; parimenti, potranno estrarre copie a proprie spese, salvo soggiacere alle eventuali prescrizioni, stabilite in via generale dall'assemblea, circa i costi fissi per ogni fotocopia o l'onorario fisso per il tempo che l'amministratore dedica affinché l'interessato metta in atto i suoi controlli.

A quest'ultimo proposito, mette punto rammentare che l'art. 71-ter disp. att. cod. civ. abilita l'accesso al sito internet - attivato dall'amministratore su richiesta dell'assemblea, previa deliberazione da approvarsi con il quorum di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ. - agli "aventi diritto" e, tra questi, senz'altro gli inquilini, i quali possono, quindi, consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla stessa delibera assembleare, tra i quali possono rientrare a pieno titolo quelli giustificativi di cui sopra.

L'Esperto Risponde

AGEVOLAZIONI

■ DETRAZIONE AL CONVIVENTE PURCHÉ LA CASA NON SIA LOCATA

D. *Sono proprietaria esclusiva di un appartamento locato a terzi. Stanno per iniziare i lavori di ristrutturazione delle parti comuni e vorrei sapere se mio marito può fruire della detrazione del 50% al mio posto. La circolare 13/E/2019 afferma che, in caso di lavori condominiali, anche il familiare convivente può detrarre le spese, purché le sostenga (a differenza dei lavori sulla singola unità immobiliare, dove viene richiesto anche che il singolo immobile sia a disposizione). Sembra, cioè, che – ai fini della detrazione dei lavori condominiali – non sia richiesto che l'appartamento ricompreso nel condominio, sulle cui parti comuni si eseguono i lavori, risulti a disposizione, diversamente da quanto richiesto per le ristrutturazioni riguardanti la singola unità immobiliare. La detrazione a favore di mio marito, quindi, dovrebbe essere possibile: è corretto?*

R. La risposta è negativa, perché l'immobile non è a disposizione del nucleo familiare, in quanto locato a terzi. Solo il legittimo proprietario (la lettrice, nel caso di specie) avrebbe diritto alla detrazione, se sostiene le spese ed è capiente sotto il profilo Irpef.

Anche per i lavori condominiali, la detrazione del 50% si può applicare a favore del coniuge convivente. Infatti, sono i soggetti che sostengono le spese a decidere quale nominativo indicare nell'attestazione di riparto dell'importo detraibile che l'amministratore rilascia agli aventi diritto. Nel caso in esame, però, la casa è di proprietà della moglie e il marito convivente avrebbe diritto alla detrazione se l'abitazione fosse a disposizione del nucleo familiare: quindi, non locata. In tal caso, l'amministratore nel riparto potrebbe indicare il nominativo del marito come soggetto che ha sostenuto le spese e ha diritto, sulla base della tabella millesimale, alla detrazione in dieci anni in sede di dichiarazione dei redditi (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67, della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019).

A quest'ultimo riguardo, l'agenzia delle Entrate, nella risoluzione 184/E/2002, ha tenuto a precisare che il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione Irpef, a condizione che: sussista la situazione di convivenza (documentata, ad esempio, dal certificato di stato di famiglia) fin dal momento di inizio dei lavori di ristrutturazione; le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente. Ciò vale anche se la casa oggetto dell'intervento di proprietà della moglie sia diversa da quella in cui entrambi i coniugi risiedono, purché la casa sia a disposizione del nucleo familiare.

Pertanto, se l'abitazione (anche diversa dalla principale) non è a disposizione della famiglia (quindi locata o data in comodato), la detrazione non è applicabile al marito convivente con la proprietaria dell'immobile.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 16 settembre 2019)

■ IL BONUS MOBILI È RIPETIBILE SE CI SONO NUOVI LAVORI EDILIZI

D. *Nel 2017 il mio compagno ed io abbiamo acquistato casa, eseguendo dei lavori, ed entrambi beneficiamo del bonus ristrutturazione. Solo io, invece, ho beneficiato anche del bonus mobili.*

Nel corso del 2019 vorremmo eseguire ulteriori lavori di manutenzione straordinaria, sempre all'interno della stessa abitazione. Posso fruire nuovamente del bonus mobili? In caso di risposta negativa, può fruirne il mio compagno, proprietario anche lui dell'abitazione, ma che non ha ancora fruito di tale bonus?

R. La risposta è affermativa. Ai fini del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019), non è previsto alcun limite alla possibilità di fruire più volte della detrazione, in riferimento a interventi eseguiti anche sullo stesso immobile come nel caso di specie. Pertanto, i soggetti che già fruiscono della detrazione per intervento di ristrutturazione edilizia, possono fruire nuovamente dei benefici fiscali per un intervento, purché abilitato da un nuovo provvedimento urbanistico. Se si tratta di interventi eseguiti nello stesso anno, il limite cui commisurare la detrazione massima si somma per i due interventi e non può superare i 96mila euro. Viceversa, se i due interventi sono eseguiti in anni diversi, il limite di 96mila euro si calcola autonomamente (circolare 15/E/2003).

A fronte del nuovo intervento edilizio, è possibile fruire nuovamente del bonus mobili con un autonomo limite di 10mila euro. Con la circolare 7/E/2018, infatti, l'agenzia delle Entrate ha confermato che, a fronte di nuovo intervento, il bonus mobili compete autonomamente (circolare 13/E/2019).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 16 settembre 2019)

■ L'OK ALLA DETRAZIONE PRESCINDE DALLA RESIDENZA NELL'IMMOBILE

D. *Nel giugno del 2018 ho acquistato un immobile nel Comune in cui ho la residenza: per me si tratta di una prima casa, perché la casa in cui risiedo adesso è proprietà di mio marito. A breve inizieremo i lavori di ristrutturazione, terminati i quali ci trasferiremo nel nuovo immobile, presumo nella primavera del 2020. Premesso che le fatture saranno intestate a me, per fruire delle detrazioni per ristrutturazioni, c'è un limite di tempo per trasferire la residenza?*

R. Le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia prescindono dal fatto che l'abitazione oggetto dell'intervento sia prima o seconda casa. Ciò che rileva è che il beneficiario sia proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile, o detentore del fabbricato, cioè comodatario o locatario (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 205/2017, di Bilancio per il 2018). Tra l'altro, anche ai fini delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa (n. 21, tabella A, parte II, Dpr 633/72 o articolo 1, tariffa Dpr 131/1986, cioè Iva al 4% e imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 200 euro ciascuna, ovvero, se acquisto non da impresa, imposta di registro al 2% e ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 50 euro cadauna), è richiesta la residenza nel Comune in cui si acquista (che nel caso di specie già si possiede) e non la residenza nell'abitazione acquistata.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 9 settembre 2019)

■ SE L'OPERA PROSEGUE IN PIÙ ANNI IL TETTO DI SPESA NON SI RINNOVA

D. *L'agenzia delle Entrate, per le spese di ristrutturazione edilizia, ammette la detrazione di 96mila euro, che fa riferimento a ogni singola unità abitativa ristrutturata. Nel mio caso, i lavori, a causa della mancanza di soldi, si protraggono dal 2003 con diverse Scia e Cila richieste nel corso degli anni; e dal 2003 la somma di 96mila euro è stata oramai superata. Sono in possesso di una Cila per lavori di restauro e risanamento conservativo che risale al*

2017, per la prosecuzione di lavori iniziati dal 2003. Posso nuovamente detrarre le spese per ristrutturazione, ripartendo da zero, per lo stesso alloggio non ancora ultimato?

R. Se si tratta di successivi provvedimenti urbanistici (Cila o Scia) finalizzati meramente a prorogare la validità dell'originario titolo urbanistico, la risposta è negativa.

Infatti, nell'ipotesi di intervento su edificio esistente, occorre distinguere se gli interventi eseguiti in un anno sono di pura prosecuzione di quelli iniziati negli anni precedenti (autorizzati dallo stesso provvedimento abilitativo dei lavori o dalle relative proroghe), o costituiscono un nuovo intervento abilitato da un distinto provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori.

Nel primo caso, la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie compete nel limite massimo di 96mila euro (somma tra le spese sostenute in tutti gli anni di durata dei lavori). In sostanza, se si è superato il limite di 96mila euro di spese negli anni precedenti, per le spese di prosecuzione la detrazione non compete.

Viceversa, in presenza di nuovo intervento, la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie compete autonomamente, sempre nei limiti di ulteriori 96mila euro, in presenza di nuovo provvedimento urbanistico, anche in variante del precedente (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67, della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019). In presenza di varianti sostanziali dei lavori di ristrutturazione, e non di semplici proroghe del medesimo intervento, infatti, la variante stessa può considerarsi come parziale nuovo intervento, che dà diritto a un nuovo limite di spesa di 96mila euro detraibile.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 9 settembre 2019)

■ SI PUÒ FRUIRE DEL BONUS ARREDI ANCHE SE LA CILA È GIÀ CHIUSA

D. Ho sostituito un serramento presentando regolare comunicazione d'inizio lavori (Cila) al Comune in cui risiedo, avvalendomi della detrazione del 50% per manutenzione straordinaria come previsto dall'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986).

Avendo anche già comunicato la chiusura della pratica, posso ancora avvalermi dello sconto bonus mobili del 50 per cento? La chiusura della Cila comporta l'esonero dal bonus mobili?

R. L'applicazione del bonus mobili non è collegata alla Cila per lavori di recupero dell'abitazione (sostituzione dell'infisso, nel caso di specie) ma ciò che rileva è la data d'inizio dei lavori (la Cila può anche essere chiusa). Il bonus mobili per le spese sostenute nel 2019, infatti, si applica solo se i lavori sono iniziati non prima del 1° gennaio 2018. L'articolo 1, comma 67, della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019, proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2019, la detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), connesse ai lavori di ristrutturazione edilizia iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2018 (come nel caso di specie). Tale detrazione deve essere calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 10.000 euro.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 2 settembre 2019)

■ INVIO TARDIVO ENEA PER IL 50%: NIENTE SANZIONE PREVENTIVA

D. Nel 2018 ho provveduto alla sostituzione dei serramenti della mia abitazione, omettendo l'invio della documentazione all'Enea. Successivamente, oltre la scadenza prevista del 1° aprile 2019, ho trasmesso la documentazione usufruendo della procedura di remissione in bonis, la quale prevede il pagamento di una sanzione minima di 250 euro.

In riferimento alla risoluzione 46/E/2019 chiedo se i lavori eseguiti possono essere riconducibili a quanto riportato nella stessa e, in tal caso, di poter beneficiare dell'esonero del pagamento della sanzione.

R. In caso di omessa comunicazione all'Enea per interventi di risparmio energetico (compresa la sostituzione dei serramenti) che fruiscono della detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67, della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019) non si decade dai benefici, ma la sanzione si applica solo in caso di verifica fiscale e rilievo degli uffici per tale omissione. In particolare, l'omessa comunicazione all'Enea dei dati relativi agli interventi che raggiungono anche un risparmio energetico non comporta la decadenza dalla detrazione Irpef del 50% per le ristrutturazioni edilizie. È quanto precisato nella risoluzione 46 del 18 aprile 2019 dall'agenzia delle Entrate per rispondere alle numerose richieste ricevute sulle conseguenze derivanti dalla mancata trasmissione all'Enea dei dati concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo di fonti rinnovabili. La mancata osservanza (omissione o tardivo invio della comunicazione) del nuovo obbligo non comporta la perdita del beneficio fiscale. Tuttavia, in caso di controlli, è applicabile la sanzione in misura fissa (da 250 a 2.000 euro) prevista dall'articolo 11, comma 1, del Dlgs 471/1997, per l'omesso o irregolare invio di ogni comunicazione prescritta dalle norme tributarie. Pertanto, nel caso di specie, non occorre versare la sanzione preventivamente, ma solo su richiesta in sede di eventuale verifica e controllo.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 2 settembre 2019)

CONDOMINIO

■ **ASCENSORI, QUOTA DI SUBENTRO SECONDO LA VITA DELL'IMPIANTO**

D. *Nella risposta a un quesito sulle corrette modalità di determinazione della quota di subentro di un nuovo condomino nella proprietà dell'ascensore, in precedenza realizzato da alcuni dei condòmini, è stato precisato come, in base all'articolo 1121 del Codice civile, tale quota debba essere commisurata «non solo all'importo capitale, ma anche alle somme spese per la manutenzione straordinaria, oltre alla rivalutazione monetaria». Inoltre, è stato rilevato che «secondo la giurisprudenza, dalla somma da versare devono essere decurtati eventuali contributi o benefici goduti da chi ha installato l'impianto», comprese eventuali agevolazioni fiscali.*

Ciò premesso, si chiede se sia parimenti corretto considerare – nel computo della quota di subentro – l'interesse, applicato ai suddetti costi non rivalutati, e il deprezzamento dell'impianto, tenuto del consolidato orientamento della dottrina economico-giuridica, oltre che di pronunce giurisprudenziali.

R. Il lettore fa riferimento all'articolo 1121, comma 3, del Codice civile, in tema di innovazioni gravose o voluttuarie, per il quale «in presenza di innovazioni, il condomino o l'erede e l'avente causa, possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera». Per l'articolo 1121, il condomino che chiede la proprietà dell'impianto, per partecipare alla comunione, deve versare, pro quota, non solo l'importo capitale, ma anche le somme spese per la manutenzione straordinaria, oltre alla rivalutazione monetaria. La giurisprudenza di legittimità non fa riferimento agli interessi, ma all'adeguamento ("ragguaglio") al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condòmini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (si veda la Cassazione 8746/1993). In ogni caso, secondo la giurisprudenza devono essere decurtati, dalla somma da versare, eventuali contributi o benefici goduti da chi ha installato l'impianto. Si veda, sul tema, la pronuncia del Tribunale di Viterbo 984/2017, che fa riferimento al contributo ricevuto per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla

legge 13/1989 e, nello stesso senso, la sentenza del giudice di pace di Bari 5632/2011, che fa riferimento anche alle agevolazioni fiscali. Dalla richiamata pronuncia del Tribunale di Viterbo 964/2017, si evince ulteriormente che deve essere applicato «un deprezzamento in considerazione della vita trascorsa del manufatto dall'anno di costruzione», la cui entità può essere valutata soltanto caso per caso.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 16 settembre 2019)

■ **ASCENSORE NUOVO: RIPARTIZIONE PER MILLESIMI TRA CHI PARTECIPA**

D. *Alcuni condòmini della scala in cui abita mia figlia hanno approvato mesi fa, in assemblea condominiale, la realizzazione di un ascensore/elevatore, che comporta lo spostamento parziale della scala a piano terra e della rampa delle cantine. Alla realizzazione di tale impianto partecipa una minoranza di condòmini. Sulla ripartizione delle spese siamo giunti allo scontro. L'amministratore condominiale ha proposto solo un esempio di ripartizione, partendo dai millesimi indicati dalla tabella delle scale, nonostante l'ascensore non raggiunga il piano cantine, proprietà solo di alcuni. L'assemblea degli aderenti condivide comunque quanto proposto dall'amministratore.*

In pratica, né l'articolo 1120 né il 1124 del Codice civile sono applicati, perché l'amministratore sostiene (con avvallo dell'intera assemblea): 50% in base ai millesimi di proprietà delle scale e 50% in base all'altezza del piano (nonostante in cantina l'ascensore non arrivi e il piano cantine non sia di proprietà comune). Qual è la soluzione?

R. Secondo la giurisprudenza più recente, per l'installazione di un ascensore in un immobile condominiale che ne è privo, la spesa si ripartisce per millesimi (da ultimo, Cassazione, 20713/2017). Non si applica, quindi, il criterio di ripartizione dettato dalla legge per la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione di scale e ascensori (articolo 1124 del Codice civile). Trattandosi di innovazione gravosa, poi, nessun condomino può essere costretto a partecipare alla spesa (articolo 1121 del Codice) e in nessun caso vi partecipano i condòmini proprietari di unità immobiliari non servite dal nuovo impianto, che diviene oggetto di condominio parziale.

I proprietari delle cantine poste a un piano non raggiunto dall'ascensore, dunque, non devono partecipare alla spesa e, se sono anche proprietari di una o più unità immobiliari servite dall'impianto, parteciperanno in ragione dei millesimi espressi solo da queste ultime.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 9 settembre 2019)

■ **DEL DANNO A TERZI RISPONDE CHI È PROPRIETARIO AL MOMENTO**

D. *Chi dovrà rispondere di eventuali danni causati per infiltrazioni d'acqua all'appartamento sottostante, dopo la vendita dell'immobile all'asta? Il danno segue l'immobile o ne risponde il vecchio proprietario?*

R. Il risarcimento del danno risulta essere a carico di chi è proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso. A tal riguardo, è bene considerare che l'aggiudicatario diventa proprietario dell'immobile solo quando il giudice dell'esecuzione emette il decreto di trasferimento. Tale decreto, infatti, realizza il passaggio della proprietà dal debitore all'aggiudicatario della proprietà del bene oggetto della vendita all'asta.

Nel caso di specie, dunque, di eventuali danni causati per infiltrazioni d'acqua all'appartamento sottostante dovrà rispondere chi risulta essere proprietario nel momento in cui si verifica la perdita d'acqua.

(Giuseppa Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 9 settembre 2019)

■ CONSULTO CON I CONDÒMINI PRIMA DI CHIUDERE IL TERRAZZO

D. *Vivo in un condominio con quattro proprietari. Uno di questi vorrebbe chiudere il suo terrazzo con una veranda a vetri o addirittura in muratura. Può farlo? Se sì, necessita del benestare unanime o a maggioranza dei restanti proprietari?*

R. La chiusura di un terrazzo privato con «veranda a vetri, o addirittura in muratura» – prescindendo dalle relative autorizzazioni amministrative – potrebbe essere causa di lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale stesso. La norma di riferimento è l'articolo 1122 del Codice civile, rubricato «opere su parti di proprietà o uso individuale», il cui comma primo prevede che «nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio». Il successivo secondo comma stabilisce che «in ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Dalla norma emerge che, in linea di principio, risulta legittimo che il condomino possa eseguire opere nell'unità immobiliare di sua proprietà senza doverlo comunicare, preventivamente, all'assemblea o all'amministratore. Tuttavia, dovrà: i) evitare un pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e ii) mantenere il decoro architettonico del fabbricato. Il fatto che l'assemblea dei condomini non debba prestare una preventiva autorizzazione, non vuol dire che la stessa non possa contestare - ad opera avviata o già completata - la realizzazione della veranda (a vetri o in muratura). Pertanto, al fine di evitare possibili dissensi, attriti e/o contenziosi condominiali - per temuta lesione del decoro architettonico - sarebbe opportuno che, in sede assembleare, il proprietario (che desideri eseguire i lavori) faccia visionare il progetto della chiusura del proprio terrazzo, in modo che i condòmini ne siano messi a conoscenza e possano consapevolmente autorizzare i predetti lavori. Solo con il consenso unanime (ossia dei 1000/1000), infatti, si potrà evitare l'insorgere di eventuali contestazioni in termini di (verosimile) lesione del decoro architettonico. Per completezza, si ricordi che una delle conseguenze dell'alterazione del decoro, ferma restando l'eventuale richiesta di risarcimento del danno, è la rimozione dell'opera che l'ha causata e la valutazione in ordine all'alterazione ed alla lesione del decoro architettonico spetta solo al giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione.

(Giuseppa Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 2 settembre 2019)

■ RISARCIMENTI AL CONDOMINIO: NO A DIVISIONI ARBITRARIE

D. *Nel mio condominio, a seguito di vendita tramite asta giudiziaria di due appartamenti di proprietà di due condòmini che da quasi vent'anni non pagavano le spese condominiali, nel febbraio 2019 un giudice del tribunale di Milano ha stabilito una somma di oltre 80.000 euro di risarcimento a favore del condominio. L'amministratore, invece di inviare ai condòmini il prospetto delle somme spettanti a ogni singolo proprietario, ha deciso di non fare pagare una rata delle spese condominiali (quella di luglio), senza dare altra spiegazione. Nel mio caso, avendo un appartamento di quattro locali non ho dovuto pagare una rata di 700 euro. A mio avviso, tuttavia, l'amministratore ha agito in maniera poco limpida.*

Cosa è possibile fare in un caso come quello appena raccontato? Sarebbe opportuno rivolgersi alla Guardia di finanza, considerato che l'amministratore, riguardo alla somma da redistribuire, si è sempre mostrato restio a fornire spiegazioni precise?

R. Il lettore può impugnare, previa istanza di mediazione ex Dlgs 28/2010, la delibera con cui sia approvato il rendiconto e il riparto, contenente le compensazioni. Infatti - secondo principi di chiarezza ed intellegibilità della gestione - l'amministratore avrebbe dovuto mettere a disposizione dei singoli condòmini un rendiconto dettagliato relativo alle somme incassate per effetto dell'azione di recupero crediti, con le somme spettanti a ciascuno di essi e i criteri di riparto utilizzati. In mancanza, ai condòmini non è dato sapere se le compensazioni operate

dall'amministratore siano (o meno) corrette. Tanto più che la legge di riforma del condominio, anche (ma non solo) con l'introduzione dell'articolo 1130-bis del Codice civile, ha voluto particolarmente insistere sulla trasparenza dei rendiconti e della gestione.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 2 settembre 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ LA DISDETTA DEL CONTRATTO 4+4 E LA RACCOMANDATA MAI RITIRATA

D. *Ho dato in affitto un appartamento con contratto 4+4. Il contratto scadeva a novembre 2018, dopo la prima proroga di quattro anni. Ho mandato la disdetta del contratto sei mesi prima della scadenza, e cioè il 2 maggio 2018, con raccomandata A/R all'indirizzo dell'appartamento, ma l'inquilino non l'ha ritirata poiché praticamente non abita lì da tempo: così la raccomandata mi è tornata indietro. Lui non paga il canone di affitto dal luglio 2018 e siamo arrivati ad agosto 2019: come mi devo comportare, visto che non paga, non abita nell'appartamento e non vi è residente? Posso entrare nell'appartamento e prenderne possesso, anche se dentro ci sono i suoi mobili? La regione di competenza è la Sicilia.*

R. Nell'ambito di un contratto di locazione cosiddetto "libero", a norma dell'articolo 2, comma 1, della legge 431/1998, (con durata di quattro anni più quattro), il locatore ha inviato - entro il termine di sei mesi prima della scadenza - la disdetta per conseguire la riconsegna dei locali, al termine del secondo quadriennio. La disdetta - non ricevuta dall'inquilino - per essere efficace deve risultare inviata nel luogo di dimora/residenza del conduttore, cioè "all'indirizzo del conduttore" (Cassazione 9696/1998, e 5164/1991). Se la disdetta fosse stata inviata in un luogo diverso dalla dimora/residenza effettiva, il locatore non potrebbe agire giudizialmente con il procedimento di sfratto per finita locazione (articolo 657 del Codice di procedura civile), posto che il contratto si sarebbe ulteriormente rinnovato alle stesse condizioni. Sul punto occorrerebbero approfondimenti e l'esame della fattispecie in concreto.

In ogni caso, il lettore può agire giudizialmente con il procedimento di sfratto per morosità di cui all'articolo 658 del Codice di procedura civile che, tra l'altro, è più rapido. Al riguardo, è bene evidenziare che, nell'ambito del procedimento di sfratto per morosità, il conduttore può sanare la morosità, pagando gli affitti (e le spese accessorie), gli interessi e le spese legali, per tre volte in un quadriennio, in base all'articolo 55 della legge 392/78. Resta fermo che il locatore - in assenza di un titolo esecutivo e della conseguente esecuzione per rilascio - non può violare il domicilio del conduttore, riprendendo unilateralmente possesso del bene in questione. Se lo facesse, incorrerebbe nel reato di violazione di domicilio (di cui all'articolo 614 del Codice penale) o di esercizio arbitrario delle proprie ragioni (di cui all'articolo 392 del Codice penale).

Infine, l'articolo 609 del Codice di procedura civile consente, a determinate condizioni, la vendita all'asta dei beni rilasciati all'interno dei locali dall'inquilino, o se non conveniente, lo smaltimento (salvo diversa richiesta della parte istante).

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 2 settembre 2019)

■ IL LOCATORE CHE SUBENTRA NON PUÒ CAMBIARE IL CONTRATTO

D. *Ho acquistato un locale adibito a ufficio, tramite asta giudiziaria. L'immobile è attualmente locato e nel contratto il locatore precedente aveva rinunciato alla facoltà di diniego, alla prima scadenza contrattuale, del rinnovo per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392/1978. Vorrei sapere se posso, come nuovo proprietario, non applicare quanto disposto dal precedente proprietario e pertanto inviare disdetta del contratto di affitto alla scadenza.*

R. La risposta è negativa. È prerogativa del locatore il potere di rinunciare all'esercizio della facoltà di impedire la rinnovazione contrattuale alla prima scadenza. Si tratta dell'esercizio di un diritto disponibile che incide sulla regolazione della durata del rapporto di locazione, possibile oggetto dell'attività negoziale delle parti, nel quadro di una composizione dei rispettivi interessi.

In merito, si richiama la sentenza della Cassazione 25508/2016 che, in caso assimilabile, ha precisato che l'avvenuta comunicazione al conduttore, da parte dell'originario locatore, della disdetta del contratto alla sua seconda scadenza (con l'implicita rinuncia alla facoltà di impedirne il rinnovo alla prima scadenza) vale a rendere irrevocabile tale rinuncia. Sul punto trova applicazione il principio generale tipico dell'autonomia privata, secondo cui l'avvenuta comunicazione al terzo di un atto negoziale, che comporta per il suo autore l'assunzione di vincoli di prestazione (anche di non fare), deve ritenersi definitivamente irrevocabile ove il terzo destinatario dell'atto non ne abbia riacquisito gli effetti favorevoli.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 2 settembre 2019)