
FIAIP[®] NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO²⁴ORE

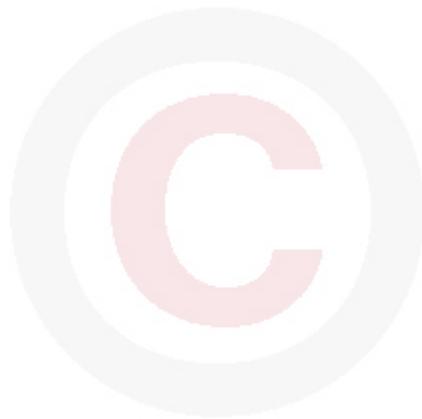
Newsletter di aggiornamento
e approfondimento
in materia di
immobili, ambiente, edilizia e urbanistica



Ottobre 2019 – Chiuso in redazione il 21 ottobre 2019

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	20
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	21
APPROFONDIMENTI	
LOCAZIONE E UTILIZZI L'UTILIZZO PROMISCUO DELL'IMMOBILE LOCATO <i>Le parti, nella loro autonomia negoziale, possono stipulare anche un contratto di locazione ad uso abitativo e non: invero, in mancanza di una disposizione espressa, nella legge 392/1978, così come nella legge 431/1998, dell'ipotesi di locazione di immobile adibito ad uso promiscuo, nulla impedisce ai contraenti di concordare la destinazione a più usi dell'immobile locato.</i> Alberto Celeste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 ottobre 2019, n. 1076, pag. 1663-1669	29
LOCAZIONI BREVI QUESTO CONDOMINIO NON È UN ALBERGO. COSA SUCCEDDE NELL'ERA DI AIRBNB <i>Il titolo è di sicuro interesse nell'era in cui le piattaforme digitali di mediazione hanno vivacizzato il mercato delle locazioni brevi, contribuendo in larga misura ad incentivare una diffusa microimprenditorialità immobiliare oltreché a popolare i condomini di ospiti occasionali.</i> Vittorio Buonaguidi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 ottobre 2019, n. 1076, pag. 1670-1671	35
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	38



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

■ **Mutui casa, con i tassi ai minimi scatta l'esodo da una banca all'altra**

Quando si tratta di mutui il livello di conoscenze degli italiani stupisce. Compie un balzo quantico rispetto a quegli studi secondo cui avrebbero un livello di educazione finanziaria complessivamente inferiore rispetto a Paesi come Togo e Zimbabwe. Non si spiegherebbe altrimenti il gran balzo delle surroghe registrato a settembre e nella prima metà di ottobre. Ad agosto i tassi dei mutui hanno toccato nuovi minimi storici e gli italiani, come se spostare il mutuo da una banca all'altra fosse pari a cambiare gestore telefonico, si sono mossi rapidamente. Pronti ad abbattere la rata e/o la durata del vecchio contratto. Pronti ad adeguare il mutuo alle nuove condizioni di mercato.

I dati in questo senso sono inequivocabili: secondo MutuiOnline.it, a settembre 2019 le surroghe hanno subito un incremento del 100%, in termini di volumi, rispetto a settembre 2018. Sono praticamente raddoppiate. E la proiezione finale per ottobre traccia un passo di incremento intorno al 94%. L'accelerazione delle surroghe si ricava anche dall'Osservatorio Crif che, rilevando le richieste sia dei mutui via web che di quelli allo sportello, ha un campione vicino all'80% del mercato generale: per la prima volta dopo nove mesi di contrazione, a settembre la domanda di mutui - includendo tanto i nuovi mutui quanto quelli di surroga - è tornata in territorio positivo. E questo, ragionevolmente, proprio grazie al boom delle surroghe.

Un'operazione gratuita

È bene ricordare che dal 2007 le surroghe - con cui si sposta un vecchio mutuo presso una nuova banca che offre condizioni migliori - sono gratuite. Non ci sono costi notarili perché non viene modificato l'importo del mutuo e, quindi, i valori su cui si regge l'ipoteca non vanno modificati. Ed eventuali altri oneri sono a carico della nuova banca. A conti fatti quella partita a settembre può considerarsi la terza ondata di surroghe in Italia, dopo quelle registrate tra il 2014 e il 2015 e tra il 2017 e metà 2018.

Nel frattempo i tassi sono nettamente scesi: oggi nelle migliori condizioni, quelle di un mutuo non superiore al 50% del valore della casa, il tasso fisso è precipitato sotto l'1%, per non parlare del variabile che si attesta intorno allo 0,6%. Così il mercato delle surroghe, che sembrava chiuso nel 2018 quando i tassi avevano aggiornato nuovi minimi, percepiti allora come irripetibili, si è nuovamente aperto anche per chi ha surrogato l'anno scorso.

Il richiamo del tasso fisso

Chi surroga oggi? «Si tratta per la quasi totalità di surroghe verso il tasso fisso - spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it -. In molti stanno surrogando da fisso a fisso, e si tratta anche della seconda o terza operazione di surroga. Ma tanti stanno anche approfittando del momento favorevole per trasformare in un fisso di poco più caro, circa 20 o 30 punti base, il loro vecchio variabile. Quest'ultima operazione in particolare, però, può avere un senso solo se mancano ancora diversi anni alla fine del mutuo. Perché, qualora ne mancassero cinque o poco più, cambiare il variabile potrebbe essere poco vantaggioso dato che le proiezioni sui tassi lasciano pensare che difficilmente nei prossimi cinque anni i tassi possano risalire in modo importante».

Surrogare è anche una questione di timing. Chi lo ha fatto a settembre ha certamente colto il momento migliore perché i tassi Eurirs - quelli che insieme allo spread stabilito dalla banca determinano il tasso di interesse complessivo da pagare - erano addirittura negativi. Negli ultimi giorni sono risaliti di 30-40 punti base (0,3%-0,4%). Quindi le surroghe di novembre

verso il fisso saranno un po' più care rispetto al mese scorso e di circa 50-60 punti più esose dell'opzione, forse oggi troppo bistrattata, di una surroga verso il variabile.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Primo Piano”, 21 ottobre 2019)

■ **Mutui, a settembre torna a crescere la domanda**

Il mese di settembre fa segnare una inversione di tendenza per le richieste di nuovi mutui e surroghe, dopo tre trimestri caratterizzati da una costante contrazione. È il trend rilevato dalla consueta rilevazione mensile di Crif, che registra un aumento del 1% rispetto allo stesso periodo del 2018.

«Difficile dire se si tratti di un segnale episodico o prodromico di un nuovo scenario ma, indubbiamente – commenta una nota di Crif – rappresenta un elemento positivo per il mercato dopo una fase di perdurante debolezza. Le prossime rilevazioni ci diranno anche quanto la dinamica complessiva sarà stata influenzata da una ripresa dei mutui di sostituzione».

Il dato relativo all'importo medio richiesto si è attestato a 133.315 euro, con un incremento del +4,7% rispetto al corrispondente periodo del 2018. In termini assoluti si tratta del valore più elevato fatto registrare dopo il picco del giugno 2012, quando la media dei mutui richiesti era risultata pari a 133.760 euro.

Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, nel mese di settembre le preferenze degli italiani si sono concentrate prevalentemente nella classe compresa tra 100 e 150mila euro, con una quota pari al 29,5% del totale. Le richieste di importo inferiore ai 75mila euro, in cui tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione, rappresentano invece poco meno di un quarto del totale.

La durata dei piani di rimborso è compresa tra i 16 e i 20 anni, «che arrivano a spiegare il 25,1% del totale delle richieste», anche se in diminuzione di un punto percentuale rispetto al corrispondente periodo del 2018. Complessivamente, secondo Crif, «oltre il 75% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni mentre quelle con durata inferiore ai 5 anni, dove tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione, hanno un peso sempre meno significativo, che nel periodo di osservazione si riduce allo 0,5% del totale».

«Il miglioramento della fiducia delle famiglie potrebbe aver contribuito, insieme al perdurare delle favorevoli condizioni di offerta – commenta Simone Capecchi, executive director di Crif – a favorire il recupero della domanda di acquisto di abitazioni sia per prima casa, ma anche per investimento, soprattutto nelle grandi aree urbane».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 9 ottobre 2019)

■ **Gli investitori internazionali fanno rotta sul mercato della casa**

La casa come investimento redditizio per un investitore istituzionale. È una formula più che diffusa all'estero, ma che in Italia fino ad oggi stenta a decollare.

Negli ultimi tempi gli investitori internazionali stanno puntando sul residenziale attraverso formule ibride che vanno dagli studentati alle residenze per anziani fino alle soluzioni di microliving, appartamenti che vengono affittati per tempi brevi a chi si sposta per motivi di lavoro. È per questo che l'advisor JLL ha deciso di creare una divisione ad hoc dedicata a questa nuova tipologia di clienti. E ha pubblicato un rapporto che fa un quadro molto dettagliato del settore in Italia.

“Si stanno creando nuove formule dell'abitare - dice Antonio Fuoco, Head of Living Capital Markets presso JLL Italia - che costituiranno una nuova asset class di investimento adatta a grandi investitori che arrivano in primis da Francia e Germania”. JLL ha avuto richieste di assistenza da soggetti esteri e ha quindi deciso di creare una divisione che sia di supporto alle scelte degli investitori, che per il momento scelgono ancora Milano come prima location dove acquistare immobili in Italia.

Secondo JLL la dinamica dei prezzi delle case e il fatto che gli italiani siano già proprietari di una prima casa per circa l'80% spingono a pensare che questo sia il momento del multifamily, case da dare in affitto ma gestite da professionisti del settore. Come avviene per esempio in Germania dove soggetti come il gruppo Patrizia gestiscono migliaia di abitazioni residenziali, con evidenti economie di scala.

“Il mercato deve tenere conto del cambiamento delle esigenze delle nuove generazioni - recita il report -, infatti la maggiore mobilità del posto di lavoro, la crescente urbanizzazione, la flessibilità nello stile di vita e il fatto che sia più facile sostenere un affitto piuttosto che un mutuo rende i giovani più propensi a cercare una casa in locazione”.

Pertanto asset class come il co-living, il microliving, studentati e residenze per anziani diventano oggi la priorità per i grandi investitori.

Milano in questo contesto fa da pioniere e a fianco dei molti investimenti degli attori internazionali che puntano sull'acquisizione di immobili a reddito ma anche sulla rigenerazione urbana troviamo investimenti nelle nuove formule abitative. A sostegno del residenziale c'è anche il fatto che questa asset class è anticiclica rispetto al resto del settore.

“Importante è anche il tema della domanda che non viene soddisfatta. In Italia ci sono state oltre 800.000 richieste di case che non sono state soddisfatte e dall'offerta di costruzioni presenti sul mercato” si legge nel report. E solo il 17,2% delle famiglie italiane paga un affitto.

I canoni di affitto a Milano sono ormai in linea con il resto di Europa, mentre a Roma sono ancora sconto del 17%. Il report identifica anche Torino, Bologna e Firenze come città interessanti per un investimento nel residenziale.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24 online”, 27 settembre 2019)

■ **Prezzi delle case: aumento dell'1,3% nel secondo trimestre, calo annuo a -0,2%**

I prezzi delle case in Italia scendono ancora su base annua, ma registrano un aumento nel periodo da marzo a giugno rispetto a inizio 2019. Secondo i dati Istat sul secondo trimestre, infatti, le quotazioni sono cresciute dell'1,3% sul trimestre precedente e diminuite dello 0,2% nei confronti dello stesso periodo del 2018 (il dato era pari -0,9% nel primo trimestre 2019).

La nota positiva è soprattutto il fatto che l'aumento su base congiunturale è dovuto ai prezzi delle abitazioni usate, che crescono dell'1,5% (la variazione più ampia dal secondo trimestre 2011), mentre i prezzi delle abitazioni nuove sono praticamente stabili (-0,1%).

Invece, «la lieve flessione tendenziale dell'Ipab (l'indice del prezzo delle abitazioni, ndr) – nota l'Istat – è da attribuire unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano una variazione negativa pari a -0,4%, in attenuazione dal -1,3% del trimestre precedente. I prezzi delle abitazioni nuove, invece, aumentano su base tendenziale dello 0,1% rallentando, quindi, rispetto al +1,5% del primo trimestre del 2019».

L'aumento delle quotazioni rispetto a inizio anno e la conferma della tenuta delle nuove costruzioni sono indicatori positivi per il prossimo futuro, ma il mercato rimane molto debole e legato all'andamento dell'economia. Sono dei giorni scorsi le previsioni negative di S&P, che evidenziano come le stime sul fronte prezzi in Europa, per i prossimi due anni siano negative solo per l'Italia.

Tornando ai dati Istat, la crescita dei prezzi delle abitazioni su base congiunturale si registra, «seppur con diversa ampiezza, in tutte le ripartizioni geografiche». Ma, «su base tendenziale, mentre il Nord-Ovest e il Nord-Est mostrano un aumento (rispettivamente +0,2% e +1,7%), i prezzi delle abitazioni al Centro e nel Sud e Isole, pur riducendo l'ampiezza del calo, flettono rispettivamente dell'1,7% e dell'1%».

Milano conferma la crescita vivace su base annua: + 6,9% confermando la variazione del primo trimestre. I prezzi delle abitazioni crescono, seppur in misura più contenuta, anche a Torino (+1,7%), mentre a Roma diminuiscono del 2,8%.

Il trend dei prezzi rimane comunque sostanzialmente slegato dall'andamento delle compravendite. Gli acquisti infatti continuano a crescere, seppur a un ritmo più basso rispetto alla decisa ripresa degli anni scorsi.

Secondo i dati Omi-agenzia delle Entrate nel secondo trimestre le compravendite residenziali sono cresciute del +3,9% su base annua. Il trend è confermato anche nelle grandi città (+1,8%; +8,2% sul primo trimestre) con Milano che fa segnare +6,1% (+11,3% congiunturale) e Roma (+2,7% tendenziale e 11,9% tendenziale).

(...)

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 26 settembre 2019)

■ **Case, prezzi in calo solo in Italia nei prossimi due anni**

In Europa rallenta la corsa dei prezzi delle case, in Italia non è mai partita. La conferma della difficoltà del mercato residenziale italiano – almeno sul fronte delle quotazioni, mentre su quello delle compravendite il segno è positivo da diversi anni – arriva da un report di Standard and Poor's, che prevede come «i prezzi delle case nel prossimo biennio continuano a crescere seppure a un passo più lento di quello tenuto fino ad ora».

Fanalino di coda è l'Italia che tra i dieci mercati immobiliari coperti dall'agenzia di rating «sarà il solo a sperimentare un calo dei prezzi quest'anno e nel 2020», con cali rispettivamente dello 0,9% e dello 0,4%. Con il segno più che dovrebbe tornare solo dal 2021.

Tra i mercati invece più in salute il report segnala Portogallo (+8% nel 2019), Olanda (+6,5%), Spagna (+5,5%) e Germania (+5,3%).

Il trend dei prezzi delle case in Europa

Variazione % anno su anno

	2016	2017	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f
Belgio	2,6	3,6	2,6	3,0	2,4	2,0	2,0
Francia	1,5	3,2	3,3	3,4	3,1	2,7	2,0
Germania	8,4	6,2	6,2	5,3	4,5	3,8	3,3
Irlanda	8,7	11,9	7,2	2,5	4,0	4,0	3,5
Italia	0,2	-1,2	-0,5	-0,9	-0,4	0,3	1,0
Olanda	6,0	8,5	9,1	6,5	5,5	4,6	4,0
Portogallo	7,7	10,6	9,4	8,0	5,9	4,8	4,0
Spagna	4,5	7,2	6,7	5,5	4,4	3,9	3,3
Svizzera	0,4	4,0	3,4	3,0	2,4	2,2	2,0
Regno Unito	5,3	4,6	2,4	0	1,5	3,5	4,0

Fonte: S&P

Quello ribadito da S&P è un calo che segue i segni meno già registrati nell'ultimo decennio – con intensità decrescente e una sostanziale stagnazione che dura ormai da qualche anno, e dove non mancano piazze in controtendenza come ad esempio Milano – con una deprezzamento medio del valore nominale degli immobili che si aggira attorno al 20-25%.

Le rilevazioni Istat (i dati sul secondo trimestre sono attesi per giovedì 26), fanno registrare un calo di oltre il 17% dal 2010. Ma l'anno in cui inizia la serie storica dell'istituto di statistica, appunto il 2010, è successivo alla crisi immobiliare "post Lehman Brothers"; e successivo, è bene non dimenticarlo quando si parla di trend dei valori immobiliari, al boom che si è registrato in Italia nei primi anni Duemila.

Tornano al report, secondo S&P a frenare il mercato della casa è «l'indebolimento dell'economia», che viene solo parzialmente compensato dalla politica monetaria accomodante della Bce e delle altre banche centrali che dovrebbero mantenere i tassi bassi più a lungo.

Caso a parte è la Gran Bretagna, con Londra che nell'ultimo decennio ha macinato record di rialzi delle quotazioni: l'incertezza sulla Brexit «sta rallentando l'attività – notano da S&P – e l'espansione dei prezzi delle case», che non dovrebbero crescere quest'anno per poi riprendersi nel prossimo biennio. Tuttavia in caso di 'No-deal' S&P prevede «un calo significativo» di valori. **(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 24 settembre 2019)**

■ Il supercalo dei tassi spinge le nuove stipule

Il quadro

Nuovi minimi per fisso e variabile favoriti dalle basse aspettative di inflazione e dall'azione della banca centrale europea.

Le buone notizie, in tema mutui, sembrano non avere fine. Un anno fa - quando si poteva stipulare un fisso sotto il 2% e un variabile intorno allo 0,8% - in molti credevano che quei minimi fossero irripetibili. E invece, eccoci qua, con l'estate alle spalle a commentare nuovi minimi assoluti per i tassi sui mutui. Il fisso ha rotto al ribasso la barriera dell'1% e il variabile - che per legge non può finire sottozero in Italia - nelle migliori condizioni si colloca allo 0,5 per cento.

Le mosse della Bce

Nel mezzo ci sono le cattive notizie che arrivano dall'economia europea. Il rallentamento economico in atto - nel secondo trimestre il Pil è cresciuto dello 0,2% annualizzato - ha portato sui minimi di tutti i tempi le aspettative di inflazione a medio-lungo termine (5-10 anni). Siamo intorno all'1,2%, lontanissimo dall'obiettivo «vicino al 2%» della Banca centrale europea. Questo dato macro interessa da vicino le oltre 250mila famiglie che ogni anno stipulano un mutuo in Italia - così come coloro che un mutuo lo stanno già pagando e monitorano lo stato delle offerte per valutare se è il caso di provare a esercitare l'opzione (gratuita dal 2007) della surroga (spostamento del contratto presso un'altra banca disposta a concedere condizioni migliorative in termini di tasso e/o durata). Perché è stato questo dato a spingere la Bce ad annunciare il 12 settembre un nuovo piano di espansione monetaria. Da novembre riprenderà ad acquistare titoli (prevalentemente bond governativi dell'Eurozona) al ritmo di 20 miliardi al mese. Inoltre, come previsto, la Bce ha tagliato di altri 10 punti base (portandolo a -0,5%) il tasso sui depositi. Sono state le aspettative dei mercati sul lancio di queste due manovre a portare i tassi dei mutui su nuovi territori inesplorati al ribasso.

I tassi interbancari

Se però questo "momento di grazia" per i mutuatari italiani durerà o andrà ad aggiornare nuovi guinness nei prossimi mesi, molto dipenderà dalle strategie commerciali che le banche decideranno di adottare. Perché il tasso del mutuo è composto da due gambe: la prima è collegata al mercato dei tassi interbancari ed è svincolata dalle scelte degli istituti di credito. I mutui a tasso fisso, infatti, sono agganciati (nel giorno della stipula) agli indici Eurirs, che misurano il costo con cui gli operatori finanziari si coprono da eventuali sbalzi dei tassi in

futuro: gli Eurirs vanno da 1 a 50 anni e i mutui, in base alla durata, si agganciano a questi indici. Che viaggiano su livelli molto bassi: a fine agosto i tassi a 10 e 15 anni sono finiti sottozero. Nelle ultime due settimane sono un po' risaliti, ma restano molto contenuti: il tasso a 10 anni è quasi azzerato mentre il 20 anni è allo 0,33%. I mutui a tasso variabile sono invece agganciati agli indici Euribor. L'Euribor a 1 mese è a -0,438%, minimo di tutti i tempi.

Lo spread deciso dagli istituti

La seconda gamba del mutuo è lo spread, deciso arbitrariamente da ciascuna banca in funzione della quantità di mutuo che vuole erogare in un determinato periodo di tempo. Lo spread - che si aggiunge agli Eurirs o all'Euribor a seconda del mutuo scelto per determinare il tasso finale - rappresenta il guadagno lordo che la banca ricava dall'operazione mutuo. Negli ultimi mesi le banche li hanno un po' alzati, compensando in parte il calo dei tassi interbancari. Non ci sono stati effetti visibili sul cliente finale (perché i tassi sono complessivamente ai minimi) ma per gli utili delle banche nei prossimi trimestri sarà una notizia positiva. I livelli attuali sono un buon compromesso per ambo gli attori. Ecco perché è ragionevole ipotizzare che gli attuali tassi bassi resteranno tali ancora per molto tempo. Stimolando nuove surroghe. **(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da "la guida rapida", 23 settembre 2019)**

Immobili e condominio

■ Il cancello automatico del condominio

È ormai usuale che gli edifici abbiano un cancello per l'accesso alle aree comuni, quali i garage e le aree destinate al parcheggio delle autovetture, e che si tratti di impianti automatizzati.

Al fine della sua installazione, ove non ancora esistente, occorre una decisione assembleare che richiede il rispetto degli ordinari quorum costitutivi e deliberativi ex art. 1136 c.c.

Una volta assunta questa decisione ed una volta installato il cancello automatico, sorge il problema della ripartizione spese, sia in prima battuta dell'installazione, sia nel corso della sua vita, del regolare funzionamento.

La domanda che occorre porsi è innanzitutto la qualificazione di questo intervento.

«... l'installazione di un elettrocomando al cancello carraio di accesso all'area condominiale non necessita di quorum particolari in quanto l'automazione non incide sul godimento del bene comune in violazione del disposto di cui all'art. 1120, comma 2 c.c., e per la sua approvazione opera la regola generale di cui all'art. 1136, comma 3 c.c.» (Trib. Trani 3 febbraio 2007).

Altra decisione di merito volge lo sguardo all'innovazione laddove afferma che «la delibera condominiale con cui si decide di procedere alla automazione del cancello di accesso al cortile condominiale costituisce innovazione e deve essere approvata con le relative maggioranze» (Trib. Novara 19 febbraio 2007).

In merito all'innovazione occorre richiamare i principi della Suprema Corte: «per innovazioni delle cose comuni s'intendono, dunque, non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), sebbene le modifiche, le quali importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le tante: Cass., 23 ottobre 1999, n. 11936; Casa., 29 ottobre 1998, n. 1389; Cass., 5 novembre 1990, n. 10602)» (così Cass. 26 maggio 2006 n. 12654).

Alla luce di questi principi, la Cassazione ha concluso che l'installazione di un cancello non è opera innovativa (Cass. 23 febbraio 2015 n. 3509): infatti «rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non

incidendo sull'essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione (cfr., per idonei riferimenti, Cass. n. 9999 del 1992 e Cass. n. 875 del 1999)».

Da ciò consegue che l'automazione di un cancello preesistente non è innovazione.

A norma del primo comma dell'art. 1123 c.c. le spese per l'installazione del cancello automatico, della sua automazione, sono da ripartirsi tra tutti condomini sulla base dei millesimi di proprietà, trattandosi di spese per il godimento di cose comuni ai condòmini.

Naturalmente occorre avere cura di verificare se tutti i condomini ne hanno la possibilità: solo chi ha l'uso dell'area comune è legittimato passivamente ex art. 1123, terzo comma, c.c.).

Lo stesso dicasi per le spese di utilizzazione del bene, in ragione dei millesimi di proprietà dei singoli condomini.

Infine si ricorda che bisogna rispettare la normativa in tema di sicurezza, quali la EN 12453 ed EN 12445, che disciplinano i sistemi e le procedure necessarie perché il cancello automatico risulti a norma.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 11 ottobre 2019)

■ **L'abuso edilizio non si sana con il consenso del condominio**

Poniamo il caso del condomino che esegue interventi per installare una veranda e che detti lavori siano poi stati diversi rispetto al contenuto dell'autorizzazione a suo tempo ottenuta dal Comune: ti chiedi se è opportuno presentare al Comune una domanda di permesso di costruire in sanatoria o se occorre procedere in diverso modo. Il tecnico a cui ti rivolgi propende per la prima soluzione perché ti permette di evitare di incorrere nel reato di abuso edilizio, peraltro evitando le eventuali denunce degli altri condomini.

In Comune affermano che è necessario essere muniti del verbale dell'assemblea di condominio che autorizza i lavori.

Questo è il pensiero di molti, pensiero errato per vari motivi.

La normativa urbanistica e il piano regolatore del Comune devono essere rispettati ma ciò non vuol dire che occorre il consenso del condominio, essendo le relative normative in ambiti diversi e autonomi. Non vi è alcuna norma di diritto amministrativo che subordina la sanatoria o il permesso al consenso dell'assemblea di condominio e pertanto al deposito del relativo verbale di approvazione dei lavori. Le autorizzazioni comunali devono essere emesse senza che occorra la documentazione condominiale perché i rapporti tra vicini hanno rilevanza privatistica e non devono interessare il Comune, che non è tenuto ad effettuare accertamenti sull'esistenza e validità di diritti reali, essendovi la clausola di salvaguardia generale, prevista dall'art. 11, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, che fa salvi i diritti dei terzi quando vi sia dubbio sul titolo privatistico di un immobile. Questa disposizione sancisce infatti che "il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi".

Occorre che il progetto sia in regola sotto il profilo edilizio e urbanistico, non potendo l'ente amministrativo domandare documentazione che attiene a sfere differenti. Resta sempre salvo il diritto dei condomini o dei vicini di contestare che le opere sono in violazione di altri ambiti, quale appunto il condominio.

Chi esegue interventi sulla sua proprietà deve rispettare i seguenti vincoli: non creare rischi alla stabilità dell'immobile; non arrecare danni al decoro architettonico dell'edificio.

Il nuovo art. 1122 c.c. dispone 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”.

Non solo. Il condomino può eseguire lavori sulle parti comuni per ottenere un migliore e più intenso utilizzo del proprio immobile se non preclude un pari utilizzo per gli altri, non altera la destinazione d'uso della parte oggetto di lavori.

In ambito condominiale ciò è possibile nei limiti dell'art. 1102 c.c., il cui testo così recita: “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.”

Qualora le opere fossero contrarie a queste disposizioni, il condominio può far condannare il singolo alla demolizione delle nuove opere.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 7 ottobre 2019

■ **Balconi e ripartizione delle spese di manutenzione**

L'articolo 1117 del Codice civile contiene l'elenco delle parti comuni dell'edificio, necessarie all'uso comune e appartenenti a tutti i condòmini proprietari, che sono chiamati a sostenere le spese per la loro manutenzione. Nella lista figurano anche fondazioni, muri maestri, tetti e lastrici solari, scale, portoni di ingresso, cortili e facciate mentre non si fa menzione dei balconi, che di norma sono a uso esclusivo dei singoli proprietari. In realtà la questione è più complessa e per capire a chi spetta affrontare le spese di manutenzione è necessario distinguere fra due differenti tipologie di balconi: gli aggettanti, sporgenti dalla struttura dell'edificio, e gli incassati, inseriti nel corpo dell'edificio.

Non solo: per determinare quale parte del balcone è “privata” e quale “comune” occorre analizzarne la struttura e in che modo si integra nello stabile. Ovviamente la presenza di un regolamento condominiale contrattuale, il documento accettato da tutti i condòmini proprietari al momento dell'acquisto dell'immobile, può cambiare le carte in tavola e prevedere criteri di ripartizione differenti.

I balconi aggettanti

I balconi aggettanti costituiscono un prolungamento dell'immobile e appartengono al proprietario dell'immobile. Spetta quindi a quest'ultimo farsi carico delle spese di manutenzione siano esse ordinarie o straordinarie, come ad esempio il rifacimento della ringhiera e della pavimentazione. Per la tinteggiatura o il ritocco degli stucchi o di altri elementi ornamentali esterni del balcone, ma anche per il rifacimento dell'intonaco esterno, la spesa va invece suddivisa fra tutti i condòmini, in base ai rispettivi millesimi di proprietà.

La Cassazione (sentenza 19 maggio 2015, n. 10209) ha precisato che «costituiscono beni comuni a tutti i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, (dei balconi) quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole». Anche per il Tribunale di Roma (sentenza 7 aprile 2009) «i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ineriscano ai balconi (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastrini), sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti. In particolare, i frontalini e i pilastrini di un balcone adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio allorquando svolgono una funzione decorativa estesa a esso, del quale accrescono il pregio architettonico, oltre ad assolvere una funzione estetica volta a rendere armonica la facciata dell'edificio condominiale».

Anche sulle responsabilità si applicano gli stessi principi e così se dal parapetto esterno si staccano pezzi di intonaco a risponderne è il condominio, che potrà poi rivalersi sull'amministratore se quest'ultimo è venuto meno ai suoi compiti.

I balconi incassati

I balconi incassati formano una rientranza nella facciata dello stabile e di norma sono chiusi su due o tre lati, non sporgendo rispetto ai muri perimetrali ma restando per l'appunto incassati. Di conseguenza, la ringhiera e il parapetto fanno parte della facciata e le spese per la loro manutenzione vanno suddivise tra tutti i condòmini in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà. Per quanto concerne, invece, le spese relative alla soletta si applica il criterio previsto dell'articolo 1125 del Codice civile per la manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai. I costi vanno quindi sostenuti in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Installazioni sul balcone: attenzione al decoro

Regolamento contrattuale permettendo, ciascun condòmino è libero di collocare sul proprio balcone un condizionatore d'aria, una parabola tv e altri oggetti senza chiedere alcun permesso all'assemblea condominiale. L'articolo 1112 del Codice civile prevede, però, 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 condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Le installazioni sul balcone non devono quindi pregiudicare la stabilità del palazzo e mettere a repentaglio la sicurezza degli altri condòmini. Lo stesso articolo dispone poi che ogni singolo intervento non deve alterare il decoro architettonico dell'edificio, che la Cassazione ha definito come «l'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia, e che quindi contribuiscono a conferirgli una specifica identità». Ciò significa che in un palazzo d'epoca, dove la facciata è un elemento caratterizzante, l'installazione di una parabola o di altri oggetti sul balcone può essere vietata in quanto andrebbe ad alterare l'estetica dell'edificio.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 26 settembre 2019)

Immobili e fisco

■ **Bonus casa al test di convenienza 2020**

Le novità e le proroghe dei bonus casa annunciate per il 2020 impongono di aggiornare fin da subito il tax planning familiare di tanti proprietari di immobili. Tenendo d'occhio il prossimo anno, ma senza perdere di vista scelte e mosse immediate.

Il «bonus facciate»

Il Documento programmatico di bilancio (Dpb) prospetta un “bonus facciate” del 90% per le spese sostenute nel 2020. Riguarderà le case e i condòmini e sarà finalizzato a rendere «più belle» le città italiane, come anticipato dal ministro ai Beni culturali, Dario Franceschini. Tutto il resto è da definire: quale sarà il massimale di spesa agevolata; in quanti anni sarà recuperabile il bonus (tutti gli sconti prevedono dieci rate, tranne il sismabonus che ne ha cinque); a quali lavori sarà collegato (l'annuncio non fa pensare a particolari requisiti di isolamento o prestazioni energetiche); a quali immobili sarà destinato (pare escluso il non residenziale) e a quali soggetti (probabilmente solo Irpef e non Ires).

In attesa di conoscere i dettagli, chi sta per avviare i lavori potrebbe temporeggiare per capire se può avere la detrazione più ricca. Con ogni probabilità, infatti, il bonus facciate si troverà a competere con la detrazione standard sulle ristrutturazioni (bonus del 50% su una spesa fino a

96mila euro per unità immobiliare), con l'ecobonus sui cappotti termici (65% su una spesa fino a 92.308 euro per unità) e con l'ecobonus per interventi "qualificati" in condominio (70 o 75% su una spesa totale di 40mila euro moltiplicato per il numero di unità dell'edificio).

Non a caso, nei giorni scorsi Rete Irene ha denunciato il rischio che il bonus facciate possa indirizzare i proprietari verso i lavori meno efficienti sotto il profilo energetico.

Sconto sui lavori ed ecobonus

Il Dpb annuncia la proroga della detrazione del 50% sulle ristrutturazioni "generiche". Con il rinnovo al 31 dicembre 2020, questo sconto in versione extra-large si avvia verso l'ottava proroga. Quindi non ci sono ragioni particolari di urgenza, a parte la possibilità di detrarre la prima rata già nella dichiarazione dei redditi del 2020, se si paga quest'anno. Lo stesso accade per l'ecobonus sulle singole unità immobiliari. Ora in scadenza a fine anno, con la manovra guadagnerà altri 12 mesi. Il Dpb non accenna a cambi dei massimali, né delle percentuali. È chiaro che, se le finestre manterranno l'ecobonus al 50%, molti continueranno a sostituirle utilizzando il 50% sulle ristrutturazioni (così da poter fare l'invio "semplificato" all'Enea). Di fatto, l'ecobonus sarà preferibile solo per i soggetti Ires (che non hanno il 50% "generico") e per chi, facendo grandi lavori, ha già esaurito il plafond di spesa del 50 per cento.

Giardini e arredi

È prevista anche la conferma del bonus mobili abbinato alle ristrutturazioni. Non viene invece citato nel Dpb il bonus giardini del 36% ora in scadenza a fine anno. Alcuni dei lavori che agevola possono avere anche il 50% edilizio (ad esempio la realizzazione di recinzioni). Ma per gli interventi "verdi" veri e propri - piantumazioni, potature straordinarie - è meglio sbrigarsi, salvo novità delle prossime settimane.

Le agevolazioni con orizzonte 2021

Un altro aspetto da soppesare è l'orizzonte temporale. Nonostante le anticipazioni della vigilia, il Dpb non prolunga i bonus che attualmente sono già confermati fino al 31 dicembre 2021, cioè l'ecobonus su parti comuni condominiali (compreso quello potenziato al 70-75%) e il sismabonus (sia su singole unità che su parti comuni). Chi sta programmando i lavori in condominio e teme di non finirli entro il 2020 farà bene a orientarsi da subito su questi sconti. C'è poi la possibilità di cessione del credito d'imposta: ora è disciplinata per eco e sismabonus, ma non si sa se ci sarà per il bonus facciate.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Piano", 21 ottobre 2019)

■ **Cedolare al 12,5% e nuovi trend pesano sugli affitti concordati**

Può fruttare allo Stato circa 115 milioni in più all'anno la cedolare secca del 12,5% sui contratti a canone concordato. La nuova aliquota è stata annunciata dal ministro dell'Economia, Roberto Gualtieri (*si veda Il Sole 24 Ore del 17 ottobre*) ed è destinata a rimpiazzare dal 2020 quella del 10 per cento.

Secondo gli ultimi dati sulle dichiarazioni dei redditi (relativi al 2017) la tassa piatta sugli affitti agevolati ha generato un gettito di 424 milioni ed è stata applicata da circa 703mila contribuenti sui 2,2 milioni che hanno scelto la cedolare. Considerando che nel 2018 gli incassi di questo tributo sono cresciuti dell'8,9%, si può stimare che con la nuova aliquota il gettito arriverebbe a 539 milioni.

Le proteste dei proprietari e degli inquilini – da Confedilizia al Sunia – fanno pensare che la partita potrebbe non essere ancora chiusa. E certo bisognerà attendere la versione finale della manovra. Ma, nel frattempo, chi ha una casa affittata (o sta per stipulare un nuovo contratto) deve regolarsi di fronte a un quadro normativo in evoluzione.

Senza modifiche di legge, l'attuale aliquota al 10% è comunque destinata a scadere a fine anno e ad essere sostituita – dal 2020 – da un prelievo a regime del 15 per cento. Ragione per cui il ministro Gualtieri ha negato che il 12,5% possa essere considerato come un rincaro. Anzi,

andrebbe visto come uno sconto. Il problema è che locatori e inquilini confidavano in una conferma del 10 per cento. Da qui la delusione e le contestazioni.

In attesa della manovra

Chi ha un contratto a canone concordato già in corso – e non ha scadenze contrattuali ravvicinate – non può fare molto, a parte attendere l'entità degli eventuali rincari.

Rispetto al canone medio dichiarato nel 2018 (pari a 6.034 euro annui) passare dal 10 al 12,5% significa pagare 754 euro anziché 603, con un aumento medio di 151 euro all'anno.

Diversamente, i locatori per i quali c'è una scadenza contrattuale ravvicinata potrebbero valutare l'opportunità di inviare una raccomandata all'inquilino con la classica "disdetta" (cioè il diniego di rinnovo). Alla prima scadenza sono necessarie motivazioni specifiche indicate dalla legge, ad esempio la volontà di utilizzare direttamente la casa, anche a fini professionali (articolo 3 della legge 431/1998). Allo scadere del «+2» di un classico contratto «3+2», invece, non servono motivazioni specifiche.

Lo stesso vale per i contratti riservati agli studenti universitari, che di fatto sono una "sottospecie" delle locazioni concordate, sia pure con durate diverse.

In molti casi – va detto subito – il rincaro d'imposta non sarebbe tale da determinare, da solo, la convenienza di disdettare il contratto. Ma potrebbe diventare decisivo se abbinato ad altri elementi.

1. Gli aumenti Imu e Tasi.

In alcuni Comuni, la possibilità di aumentare i tributi locali – sbloccata dall'ultima manovra – si è tradotta in un aumento delle aliquote Imu (ed eventualmente Tasi) applicate ai contratti agevolati. Resta lo sconto "statale" del 25%, ma in certe situazioni potrebbe non essere ritenuto abbastanza convincente dal locatore.

2. I canoni liberi.

Le rilevazioni confermano che nelle grandi città i canoni di mercato sono in aumento (... nel primo semestre +2,3% per i monolocali e +1,8% per i bilocali e i trilocali). Dopo anni di crescita del canale agevolato, un allargamento della forbice tra canoni liberi e concordati potrebbe far nuovamente pendere la bilancia verso i primi.

È un tema che si pone soprattutto nelle città in cui i canoni concordati sono vicini a quelli di mercato, perché dove il divario è molto ampio i canoni liberi lasciano già oggi al proprietario un guadagno netto superiore. Fatto 1.000 il canone di mercato, il canale agevolato conviene se il canone concordato è di almeno 815. Con la cedolare al 12,5%, il livello sale intorno a 840.

3. Gli affitti brevi

Sempre nelle grandi città, la crescita del fenomeno degli affitti brevi (che pure scontano la cedolare al 21%) potrebbe invogliare alcuni proprietari a passare dalla locazione concordata – ora fiscalmente un po' meno vantaggiosa – alla formula breve. Che azzerava alla radice il rischio di morosità, pur addossando al locatore maggiori spese (condominio, Tari, eventuali commissioni alla società specializzata di gestione).

Sono valutazioni complesse, che chiamano in gioco anche le aspettative di stabilità (o meno) del prelievo fiscale nel tempo.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Piano", 21 ottobre 2019)

■ Detrazione dall'Irpef al 90% per chi ristruttura le facciate

Attiverà lavori edilizi per un potenziale tra 1,4 e 2,2 miliardi di euro il nuovo "bonus facciate" che sarà introdotto con la manovra finanziaria. Inserito un po' a sorpresa nel Documento programmatico di bilancio (Dpb), il nuovo incentivo avrà la forma di una detrazione fiscale pari

al 90% delle spese sostenute nel corso dell'anno prossimo «per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici».

Premiate case e condomini

Il ministro per i Beni culturali, Dario Franceschini, ha annunciato ieri su Twitter che il bonus riguarderà sia i condomini che le singole abitazioni. Il che sembra escludere gli immobili non residenziali e fa pensare a una detrazione Irpef (non anche Ires). Per conoscere i dettagli, però, bisognerà attendere la legge di Bilancio. Va precisato, tra l'altro, in quante rate potrà essere recuperato lo sconto (quasi tutti quelli in vigore sono divisi in dieci anni, alcuni in cinque) e a quali tipi di intervento sarà abbinato.

Franceschini ha indicato come obiettivo della norma quello di rendere «più belle le città italiane»: sembrerebbe quindi esclusa la necessità di raggiungere precisi requisiti di isolamento termico o rendimento energetico. Difficile siano agevolati con una percentuale così generosa anche i semplici interventi di manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura, che peraltro - su parti comuni condominiali - beneficia già della detrazione del 50 per cento. L'esperienza passata degli altri bonus, peraltro, insegna che i per i condomini potrebbe essere molto difficile valutare, deliberare e pagare interventi complessi nell'arco di soli 12 mesi, quale è l'orizzonte attualmente annunciato per la detrazione.

I tecnici dell'Economia hanno stimato per ora una perdita di gettito compresa tra i 130 e 200 milioni di euro a regime (cioè con effetto sul 2021, quando si sconterà la prima rata di detrazione). Cifra che, ipotizzando un recupero decennale dello sconto, corrisponde appunto a spese complessive tra 1,4 e 2,2 miliardi.

Le proroghe degli altri bonus

Il Dpb conferma il pacchetto di proroghe degli altri bonus edilizi, ma in tono minore rispetto alle ipotesi circolate nei giorni scorsi.

Per la detrazione "generica" sugli interventi di ristrutturazione edilizia vengono prospettati altri 12 mesi - fino al 31 dicembre 2020 - con la formula extra-large al 50%, sempre recuperabili nell'arco di dieci anni e riferiti a una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare. Non trova conferma, quindi, la messa a regime del 50%: si prosegue con la proroga di anno in anno, come accade puntualmente dal 2012.

Prolungamento in arrivo al 31 dicembre 2020 anche per l'ecobonus riservato agli interventi di efficientamento energetico, per il quale si era ipotizzata la conferma per un biennio. Restano le stesse percentuali di detrazione (oggi tra il 50 e il 65%) e gli stessi massimali di spesa. Il Dpb cita - ma solo a titolo d'esempio - l'installazione di pannelli solari, caldaie a condensazione, impianti di micro-cogenerazione, domotica e conferma, tra i beneficiari, gli istituti autonomi per le case popolari (comunque denominati).

Non sono citati i bonus attualmente in scadenza nel 2021, come il sismabonus su parti comuni e l'ecobonus al 70 e 75% riservato a cappotti termici e lavori che migliorano la prestazione energetica dei condomini. Per questi sconti, le regole rimarrebbero invariate, senza prolungamenti.

Confermato per un altro anno, infine, il bonus arredi abbinato a lavori di ristrutturazione. Salvo modifiche inserite nella legge di Bilancio, il Dpb prefigura la conferma della spesa massima (10mila euro) e dei beni agevolati (mobili ed elettrodomestici ad alta efficienza).

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 ottobre 2019)

■ Affitti concordati, più accordi non impediscono il bonus

Sui contratti concordati il bonus fiscale spetta anche se esistono più accordi territoriali cui fare riferimento per la stipula del contratto e la relativa "vidimazione" da parte delle associazioni di proprietà e inquilinato. In molti dei Comuni interessati dalle nuove regole dettate dal Dm

Infrastrutture-Economia del 16 gennaio 2017 (capoluoghi di provincia o Comuni con oltre 10mila abitanti) si è raggiunto un unico accordo, ma in alcuni casi non è stato possibile ed esistono più accordi. Come a Bergamo, dove gli accordi stipulati sono due.

Uno è stato stipulato da due associazioni della proprietà (Appe e Asppi) e da tre degli inquilini (Uniat, Sicut, Sunia) e depositato nel 2017, l'altro nel 2019 da Appc, Unioncasa, Confappi, Confabitare, Ania, Unione Inquilini, Federcasa, Conia e Assocasa. A questo punto è sorto il problema della validità del secondo accordo ai fini sia giuridici che fiscali. La questione è di importanza essenziale, dato che la norma collega gli effetti fiscali vantaggiosi (riduzione Imu e Irpef o cedolare secca al 10%) e la corretta durata del contratto alla conformità dell'accordo depositato. Tale conformità va accertata o mediante l'assistenza nella fase contrattuale o dalla asseverazione a contratto concluso da parte di una associazione firmataria dell'accordo. La "conformità" è volontaria ma senza non spettano i bonus fiscali (articolo 1 Dm).

Una delle associazioni sottoscrittrici del secondo accordo ha posto alle Entrate un interpello in merito alla sua validità. All'istanza ha risposto l'Agenzia Lombardia con la risposta 904-1063/2019.

Le Entrate ritengono corretta la soluzione proposta dall'associazione, cioè che entrambi gli accordi sottoscritti siano perfettamente conformi al Dm e che i contratti assistiti o asseverati dalle associazioni sottoscrittrici, di uno qualsiasi degli accordi, siano validi rispetto a quanto previsto dalla normativa fiscale del Dm ai fini delle agevolazioni. Precisando che, ferma restando la possibilità per le parti contrattuali di scegliere l'associazione cui fare riferimento per la stipula dei contratti di locazione, la lettura della norma porta a concludere che, con riferimento ai contratti non assistiti, l'attestazione di conformità debba essere eseguita da parte di (almeno) una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo. La soluzione prospettata dall'associazione istante, pertanto, può essere condivisa.

Altro problema e più complesso riguarda l'adesione successiva ad accordi territoriali da parte di associazioni non sottoscrittrici di quello originario. In tale ipotesi la dottrina e alcune indicazioni di qualche comune ritengono che l'adesione successiva non legittimi l'associazione agli adempimenti per gli effetti di cui al Dm del 2017 e che quindi i contratti assistiti o asseverati da tali associazioni non abbiano validità.

(Vincenzo Vecchio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 12 ottobre 2019)

■ **Rettifiche sui rogiti: per la Corte basta lo scarto tra prezzo e mutuo**

La Corte di cassazione non ha una posizione univoca sulla possibilità di sindacare la congruità del corrispettivo pattuito in caso di cessione di immobili. Si pongono, in particolare, le questioni concernenti la rilevanza dello scostamento del prezzo dichiarato dall'importo del mutuo ottenuto dall'acquirente e da quello del contratto preliminare.

L'articolo 5, comma 3, del Dlgs 147/2015 ha stabilito che le disposizioni relative sulle plusvalenze derivanti dalle cessioni di immobili si interpretano nel senso che l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile soltanto sulla base del valore di mercato. Perciò, il sindacato di antieconomicità dell'operazione può essere effettuato – come già affermato nella circolare 18/E/2010 – soltanto in presenza di ulteriori elementi probatori, quali: le tariffe di vendita pubblicizzate; le differenze tra i prezzi praticati per analoghe tipologie di immobili; l'insufficienza del corrispettivo a garantire un utile adeguato; le dichiarazioni degli acquirenti.

Resta, però, controversa la questione se possa risultare sufficiente a fondare l'accertamento la circostanza che gli importi dei finanziamenti ottenuti dagli acquirenti risultino superiori ai prezzi di acquisto risultanti dai contratti stipulati.

In alcuni casi è stato ritenuto che i mutui non avrebbero valore probatorio «in quanto le banche prima della crisi erano di manica larga» (ordinanza 26286/2017) e perché il loro valore

«tiene conto di una serie di altri elementi come, per es. le difficoltà economiche dell'acquirente» (sentenza 5190/2017).

È un principio condivisibile, perché l'importo del mutuo può essere influenzato, ad esempio, dalle garanzie offerte alla banca, dall'esigenza di sostenere ulteriori spese per la ristrutturazione del fabbricato e dal fatto che l'immobile sia in costruzione (lo studio 152-2006/T del Notariato).

Negli ultimi due anni quest'ultimo indirizzo è stato, però, disatteso in numerose pronunce (si veda la scheda) riguardanti accertamenti analitico-induttivi fondati sullo scostamento tra il prezzo dell'immobile e l'importo del mutuo, nelle quali è stato affermato che «anche un solo fatto – qualora presenti i requisiti della gravità e precisione – può ... costituire ... la fonte della presunzione (così la ordinanza 7820/2019).

La Corte ha chiarito, nell'ordinanza 2155/2019, che, ai fini sia civilistici che tributari, non è necessario che gli elementi assunti a fonte di presunzione siano plurimi, benché l'articolo 2729 del Codice civile e l'articolo 39 del Dpr 600/1973 si esprimano al plurale, pur ribadendo che altrettanto non può dirsi dello scostamento dai valori Omi, trattandosi «con evidenza di valori normali di mercato desunti da uno studio statistico su una pluralità di atti negoziali registrati, ... potendo intervenire una pluralità di componenti peculiari nella condizione dell'immobile».

Quest'ultimo orientamento risulta ormai prevalente e si ritiene che i contribuenti che si trovino in situazioni "non patologiche" debbano porre particolare attenzione a indicare, nel contratto di compravendita e/o nell'atto di finanziamento, che il mutuo contratto dal cessionario per l'acquisto dell'immobile è solo in parte destinato al finanziamento dello stesso, specificando i motivi che giustificano la differenza tra il prezzo e l'importo ricevuto in prestito nonché le garanzie fornite per il suo ottenimento.

La stessa Cassazione ha affermato, nella ordinanza 12269/2018, che va valutato «se anche l'unico elemento presuntivo soddisfi con sufficienza il supporto probatorio alla rettifica del corrispettivo» e che il contribuente può fornire la prova contraria, dimostrando, ad esempio, «che il mutuo di maggior importo rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile è giustificato dal finanziamento anche della sua ristrutturazione».

UN SOLO FATTO

La giurisprudenza della Cassazione è costante nell'affermare che l'accertamento analitico-induttivo può essere fondato anche su un unico elemento presuntivo preciso e grave. È stato sancito che nella prova civile e ai fini degli accertamenti tributari non è necessario che gli elementi assunti a fonte di presunzione siano plurimi, anche se le norme fanno riferimento alla sussistenza di elementi «concordanti».

PREZZO VS MUTUO

La Cassazione ha affermato la possibilità di rettificare il prezzo delle transazioni immobiliari qualora lo stesso sia inferiore all'importo del mutuo (pronunce 4409, 12269 22348 e 27841 del 2018 e 2155, 7819 e 7820 del 2019). Tale orientamento risulta prevalente rispetto a quello desumibile dalle precedenti prese di posizione della stessa Corte in senso contrario (26286/2017 e 5190/2017).

PREZZO VS PRELIMINARE

La Suprema corte non si è espressa chiaramente in merito alle ipotesi di difformità tra i prezzi degli immobili indicati nei contratti preliminari e quelli risultanti dai rogiti definitivi. Nella maggior parte dei casi affrontati, però, tale scostamento non era stato posto da solo alla base dell'accertamento ma erano presenti anche altri elementi, idonei a rendere la presunzione grave e precisa.

(Gianfranco Ferranti, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 7 ottobre 2019)

Cifre del preliminare non decisive

La Cassazione si è espressa più volte in merito ai casi in cui risultino differenti i prezzi degli immobili indicati nei contratti preliminari rispetto a quelli risultanti dai rogiti definitivi, ma non è chiaro se tale scostamento possa da solo giustificare l'accertamento analitico-induttivo.

Nell'ordinanza 26286/2017 è stata sancita la irrilevanza di tale scostamento perché i prezzi dei contratti preliminari sono fissati in base a un progetto o quando il manufatto «è ancora allo stato grezzo», sulla base di «opzioni che poi potrebbero essere lasciate cadere di comune accordo».

Nella ordinanza 30190/2017 è stata cassata la sentenza di merito nella quale era stato ritenuto «che gli elementi presuntivi forniti dall'Amministrazione, consistenti nel rinvenimento presso gli istituti bancari di due contratti preliminari afferenti gli immobili venduti (...), nelle perizie effettuate dalle banche stesse sugli immobili e nella scarsità del reddito denunciato dalla contribuente, costituissero presunzioni gravi, precise e concordanti del fatto che il prezzo indicato nei due atti di acquisto era inferiore a quello effettivamente pagato». La Cassazione ha in tale occasione rilevato che non erano state esplicitate le ragioni per le quali era stato ritenuto di non prendere in considerazione «altri contratti preliminari asseritamente sottoscritti da entrambe le parti e nei quali il prezzo indicato corrispondeva a quello indicato nell'atto».

La stessa Corte aveva, invece, ritenuto legittimo, nella sentenza 15052/2014, l'accertamento basato sul raffronto dei prezzi indicati nei contratti preliminari e di quelli risultanti dai rogiti definitivi ma nel caso esaminato l'ufficio aveva contestato anche lo scostamento rispetto all'importo dei mutui stipulati dagli acquirenti degli immobili e alle dichiarazioni degli acquirenti attestanti il pagamento di «ulteriori somme non contabilizzate».

Anche nella sentenza 457/2014 è stata affermata la legittimità dell'accertamento fondato sulla circostanza che il prezzo risultava inferiore alla somma della caparra e degli acconti ma anche all'importo del mutuo richiesto dall'acquirente. La rettifica era stata inoltre fondata sulla modesta entità e, quindi, sull'antieconomicità del ricarico che era stato applicato sui costi e sulla verifica dei prezzi di altre unità immobiliari commercializzate nella stessa zona.

Nella ordinanza 20295/2018, è stata attribuita rilevanza anche alla «mancata esibizione (a seguito della richiesta dell'agenzia delle Entrate) dei preliminari degli atti di acquisto da parte della società contribuente» e nella sentenza 7240/2019 è stato genericamente sancito che la discordanza in esame è pienamente utilizzabile ai fini di prova.

Non è stata, pertanto, mai chiaramente affermata la "autosufficienza" della difformità tra il prezzo indicato nel contratto definitivo e quello risultante dal preliminare. Si ritiene quindi necessaria la presenza anche di altri elementi, al fine di rendere la presunzione grave e precisa.

(Gianfranco Ferranti, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 7 ottobre 2019)

Professione

■ Antiriciclaggio a maglie strette - Via libera alla Quinta direttiva

Il Consiglio dei ministri di ieri sera ha approvato in via definitiva il decreto correttivo e di attuazione della V Direttiva antiriciclaggio (si veda il Sole 24ore del 2 ottobre). Dopo il passaggio parlamentare, lo schema del decreto è ora disponibile nella sua versione definitiva. Tante e importanti le modifiche di aggiornamento del Dlgs 231/07 (la precedente implementazione risaliva al 2017 e riguardava la IV direttiva), che riguardano professionisti e intermediari finanziari e spaziano dall'individuazione del titolare effettivo, al trattamento delle valute virtuali e criptovalute, alle succursali estere, fino ai poteri del Comitato di sicurezza finanziaria, delle autorità di vigilanza, per finire con i poteri investigativi della Guardia di finanza e alla cooperazione internazionali delle Fiu (le unità di informazione finanziaria).

Per quanto riguarda le valute virtuali, il decreto amplia i presupposti già recepiti due anni fa, estendendo il divieto di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia anche ai prodotti di moneta elettronica anonimi, oltre a vietare l'emissione di prodotti di moneta elettronica anonimi, divieto che decorrerà dal 10 giugno del 2020. In tema di Pep (persone politicamente esposte), viene meglio individuato il concetto di titolarità congiunta: sono «soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami» coloro che detengono, congiuntamente alla persona politicamente esposta la titolarità effettiva di enti giuridici, trust e istituti giuridici affini, ovvero che intrattengono con la persona politicamente esposta stretti rapporti d'affari.

Nel testo ad oggi vigente si parla invece più genericamente di persone fisiche legate alla Pep per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari. Il decreto amplia poi l'ambito di applicazione delle norme antiriciclaggio, aggiungendo all'elenco dei soggetti obbligati, così come richiesto dagli standard Gafi/Faft, i prestatori di servizi di portafoglio digitali per quali viene previsto l'obbligo dell'iscrizione nel registro gestito dall'Organismo degli Agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi (Oam). Si rafforza la vigilanza anche ai soggetti che operano sulle criptovalute e sui virtual asset in genere. Soggetti obbligati diventano anche quelli che commerciano in cose antiche e opere d'arte o che agiscono da intermediari in questo ambito «qualora tale attività sia effettuata all'interno di porti franchi».

“Target” degli obblighi antiriciclaggio diventano poi anche gli agenti di mediazione immobiliare nelle locazioni, sempre che il valore dell'operazione sia pari o superiore a 10.000 euro. Un' importante integrazione è la possibilità per i soggetti obbligati di individuare «in via residuale» il titolare effettivo in capo ai soggetti titolari di funzioni di direzione o amministrazione della società o del cliente comunque diverso dalla persona fisica.

I poteri ispettivi e di controllo, inoltre, possono essere esercitati anche nei confronti dei soggetti ai quali gli “obbligati” abbiano esternalizzato funzioni aziendali essenziali o importanti per l'adempimento degli obblighi antiriciclaggio. In caso di gruppi multinazionali, la capogruppo «adotta un approccio globale al rischio di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo» ma, se l'ordinamento di un paese terzo non consente alle succursali e alle società ivi stabilite di adeguarsi alle procedure di controllo, la capogruppo applica le misure previste dal regolamento delegato della Commissione europea. Se poi queste misure non siano ancora idonee a ridurre il rischio nel paese terzo, le autorità di vigilanza di settore intensificano i controlli sul gruppo e possono addirittura vietare al gruppo di instaurare rapporti d'affari o di effettuare operazioni per il tramite delle succursali e delle società stabilite nel paese terzo fino a, se necessario, imporre al gruppo di cessare del tutto la propria operatività nel Paese.

(Alessandro Galimberti, Valerio Vallefuoco, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 4 ottobre 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 19 ottobre 2019, n. 246)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 20 agosto 2019

Costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare ai sensi dell'articolo 33, comma 8-ter del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. (19A05858)
(G.U. 24 settembre 2019 n. 224)

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

DECRETO 19 luglio 2019

Proroga del termine di conclusione dei lavori relativi agli interventi, di cui al Fondo ex protezione civile, annualità 2014-2015. (Decreto n. 677/2019). (19A05881)
(G.U. 25 settembre 2019 n. 225)

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

DECRETO 31 luglio 2019

Proroga del termine di aggiudicazione dei lavori relativi agli interventi finanziati con le economie dei mutui BEI 2015. (Decreto n. 687/2019). (19A05880)
(G.U. 25 settembre 2019 n. 225)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 1 agosto 2019

Criteri di remuneratività per l'attività concernente gli interventi relativi alla ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016. (19A05932)
(G.U. 25 settembre 2019 n. 225)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di agosto 2019, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (19A05939)
(G.U. 27 settembre 2019 n. 227)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 luglio 2019

Approvazione del Piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'articolo 1, comma 422 della legge 30 dicembre 2018, n. 145. (19A06220)
(G.U. 10 ottobre 2019 n. 238)

Rassegna di giurisprudenza

■ Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Sezione IV penale – Sentenza, 24 maggio 2019, n. 23121

Il condominio diligente nell'appalto non risponde degli incidenti

L'amministratore diligente, in veste di appaltante, non è responsabile della morte dell'appaltatore. Lo ha chiarito la Cassazione con la sentenza 23121/2019 (sezione IV).

Il contratto di appalto è deciso dall'assemblea condominiale e l'amministratore deve curare la sua esecuzione, in base all'articolo 1130 del Codice civile e non deve trascurare gli articoli 90 e 93 del Dlgs 81/2008 che obbligano il committente a verificare l'idoneità tecnica professionale dell'appaltatore, e ad acquisirne la relativa visura camerale e il Durc.

L'orientamento della Cassazione va letto attraverso due recenti sentenze: la 29068/2019 della III sezione, che ha affermato che l'affidamento di un contratto di appalto a un'impresa priva dei requisiti è fonte di responsabilità penale per l'appaltante. La sentenza ha quindi respinto il ricorso di un amministratore condominiale avverso la sua condanna per omicidio colposo di un appaltatore il quale moriva, per la caduta da un ponteggio montato per il rifacimento della facciata, dal secondo o terzo piano dell'edificio condominiale. All'amministratore era stata contestata la violazione della normativa di sicurezza per non avere verificato l'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice.

A opposta conclusione è pervenuta la IV sezione (sentenza 23121/ 2019) che ha annullato la sentenza che aveva condannato i committenti, per omicidio colposo di un installatore di un impianto elettrico all'interno di un condominio. In particolare, l'elettricista era stato fulminato da una scarica elettrica originata da un impianto condominiale privo dell'interruttore differenziale "salvavita".

I presupposti del caso, però, erano ben diversi da quelli della sentenza 29068, anche se il principio è identico: la Cassazione constatava infatti che i condòmini conferivano all'elettricista l'appalto di rifacimento dell'impianto elettrico condominiale, in quanto privo della "messa a terra", e avevano verificato la sua qualifica professionale in quanto la sua impresa era iscritta, per l'effettuazione dei predetti lavori, alla Camera di commercio. L'elettricista si era impegnato a rilasciare la certificazione di conformità, prevista dal Dm 37/2008, dei lavori effettuati.

L'articolo 8 del Dm 37/2008 prevede l'obbligo per il proprietario di affidare i lavori di installazione elettrica a un'impresa abilitata che al termine dei lavori, previa l'effettuazione delle verifiche stabilite, rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte. La sentenza richiama la propria giurisprudenza per cui l'appaltatore privato, privo di particolari competenze tecniche, ha l'onere generale di mettere il prestatore di opera nelle condizioni di operare in sicurezza, segnalando gli eventuali pericoli.

La Corte escludeva la responsabilità dei committenti poiché l'appalto prevedeva la sostituzione dei campanelli ai piani dei singoli condomini e quindi la prova sul funzionamento dei medesimi,

e perché, sotto il profilo causale, a fronte delle gravi imprudenze in cui era incorso l'elettricista, la presenza nell'appartamento degli imputati dell'interruttore differenziale non avrebbe comunque garantito la sopravvivenza della vittima.

La Corte di cassazione, pertanto, annullava la sentenza di condanna poiché l'affermazione di responsabilità degli imputati si basava su argomenti privi di idonea prova ed era inesatta la ricostruzione del nesso causale. Inoltre la responsabilità del committente è stata ravvisata quando questi travalichi il suo ruolo e si ingerisca nella organizzazione per l'esecuzione dell'appalto e assuma, così, una posizione direttiva perché si ingerisce nella direzione dei lavori.

(Giulio Benedetti, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 15 ottobre 2019)

■ **Corte di Cassazione – Sezione II civile – Ordinanza, 6 settembre 2019, n. 22339**
Il catasto non fa fede quando si accerta la proprietà di un immobile

Il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali, non può essere provato in base alla semplice annotazione dei dati nei registri catastali che hanno, in concrete circostanze, soltanto il valore di semplici indizi.

Il principio è stato applicato di recente dalla Corte di Cassazione (Ordinanza n. 22339/2019) al giudizio che trae origine dal ricorso presentato da un condomino nei confronti di un altro e del Condominio (che restava contumace) avverso alla sentenza della Corte d'appello che aveva riconosciuto la natura pertinenziale del lastrico solare soprastante l'appartamento del condomino convenuto sul presupposto che l'accesso allo stesso avveniva solo attraverso l'appartamento di quest'ultimo il quale lo aveva recintato trasformandolo in spazio di proprietà ed uso esclusivo e come tale lo aveva accatastato.

Il ricorrente agiva al fine di conseguire la condanna del convenuto al rilascio della parte di lastrico solare che riteneva essere bene comune tanto che contestava la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1117 codice civile da parte della corte di merito laddove la sentenza impugnata concludeva per la natura pertinenziale del lastrico e, dunque, per la proprietà esclusiva del medesimo.

Per la Corte di Cassazione il motivo del ricorso è fondato non avendo rilevanza la circostanza che nel caso di specie il lastrico sia raggiungibile da una sola unità immobiliare o serva all'uso esclusivo di un singolo condomino e ciò perché quale superficie terminale dell'edificio, il lastrico solare svolge l'indifettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato per altri usi accessori e, in particolare, come terrazzo.

La corte di merito avrebbe sovvertito il principio sancito dalla norma richiamata ovvero la presunzione di bene comune del lastrico solare salvo che non risulti il contrario dal titolo.

"Titolo" che non può essere riscontrato nel successivo formale riaccorpamento, nel catasto, del lastrico solare al sottostante appartamento del signore convenuto poiché il catasto è preordinato a fini essenzialmente fiscali, di conseguenza il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali, non può – in assenza di altri e più qualificanti elementi ed in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti – essere provato in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali, che hanno in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi.

Nella fattispecie in esame, la qualificazione del lastrico solare come pertinenza esclusiva dell'interno sottostante sarebbe dovuta già risultare nell'originario contratto di trasferimento di proprietà dell'appartamento, avvenuto tra l'ente proprietaria dello stabile e la società acquirente che successivamente lo aveva venduto ai convenuti: cosa che non è avvenuta e che non può essere conseguita mediante il ricorso alle sole risultanze catastali.

Per tali motivi la Suprema Corte ha cassato il provvedimento impugnato in relazione ai due motivi accolti, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, altra sezione, che si dovrà attenere ai

principi di diritto sopra enunciati in relazione alla presunta natura comune del lastrico solare come riconosciuta dall'articolo 1117 codice civile.

(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 14 ottobre 2019)

■ Corte di Appello –Milano - Sentenza n. 2867/2019

La perizia ha l'ultima parola sul distacco dall'impianto di riscaldamento

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

Può un condòmino distaccarsi legittimamente dall'impianto di riscaldamento centralizzato? Una risposta ci arriva dalla sentenza della Corte d'appello di Milano n° 2867 del 2019, originata dalla decisione di un condòmino di convocare in giudizio il condominio, dinanzi al Tribunale di Milano, per chiedere l'accertamento del proprio diritto a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato per non sopportarne gli oneri economici. Il condominio faceva rilevare come il distacco dall'impianto centralizzato fosse pregiudizievole per gli altri condòmini, in quanto comportante un aggravio delle spese per l'erogazione del servizio.

Il Giudice di Primo Grado, non rilevando alcun motivo valido nelle argomentazioni del condominio, dichiarava la legittimità del distacco senza alcun pagamento delle spese a ciò inerenti e la nullità della delibera condominiale nella parte in cui addossava all'attrice gli oneri correnti di riscaldamento, condannando il condominio a rimborsare le spese di giudizio.

Quest'ultimo si appellava, evidenziando la violazioni di principi in base ai quali il Tribunale di Primo Grado avrebbe posto, alla base della decisione maturata, una mancata indicazione da parte del ricorrente di un eventuale inconveniente generale del distacco, smentita dagli atti e dai consuntivi prodotti. La Corte d'Appello accoglieva l'impugnazione, ritenendo fondato il primo motivo, non avendo, la condòmina, provato le condizioni necessarie per il distacco. La condòmina che aveva iniziato la lite proponeva, perciò, ricorso per cassazione, articolato su due motivi di censura, ai quali il condominio resisteva con controricorso.

Nel primo, deducendo come la Corte di appello avesse errato nel valutare le risultanze istruttorie del processo, pervenendo alla erronea decisione di escludere la ricorrenza delle condizioni per operare il distacco dall'impianto centralizzato.

Nel secondo, deducendo come la stessa Corte avesse errato a non dare ingresso alla perizia richiesta perché l'istanza era stata avanzata per accertare che dal distacco non fosse derivato alcun aggravio di spese per i condòmini che avevano continuato a usufruire dell'impianto centralizzato.

La Cassazione, con la sentenza del 2017, riteneva la fondatezza del ricorso quanto al secondo assorbente motivo, osservando come la ricorrente avesse fornito prove della sussistenza di presupposti per un legittimo distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Per gli ermellini, la motivazione fornita dalla Corte locale, per giustificare il diniego della perizia, non era adeguata, non avendo chiarito perché, a fronte degli elementi forniti sulla corretta quantificazione delle spese, risultava invece provato un loro incremento, dovendosi comunque in ogni caso accertare l'effettivo squilibrio termico, a fronte del distacco dell'intero ultimo piano, che sarebbe stato autonomamente riscaldato.

La Corte Suprema, pertanto, cassava la sentenza impugnata, con rinvio del processo ad altra sezione della Corte di appello di Milano. Nel caso in questione, perciò, la Suprema Corte, per pervenire ad una decisione, ha dovuto esaminare l'appello del condominio contro la sentenza del tribunale di primo Grado. Il condòmino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dell'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condòmini, se prova che da ciò non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio

(Cass. 15079\2006; Cass. 5974\2004).

Secondo quanto risultato dalle indagini, l'impianto termico a servizio dell'appartamento di non era stato mai del tutto intercettato e distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale, e il consulente tecnico aveva ritenuto che non vi erano stati squilibri termici conseguenti al distacco. Tale distacco parziale avrebbe comportato un aggravio di spese per gli altri condòmini nella misura di una quota pari al 40% di quelle a consuntivo, mentre nel caso di distacco totale, la quota di partecipazione alla spese dovrebbe individuarsi nel 24%. Distacco ed aggravio di oneri non erano state oggetto di contestazione da parte dei consulenti di parte, se non quanto alla quota da addebitare, individuata dalla perizia.

La Corte d'appello di Milano ha, pertanto, accolto l'appello proposto dal condominio, e (dopo 13 anni!) integralmente riformata la sentenza n. 10581/2006 del Tribunale di Milano, ritenendo la condòmina tenuta a rimborsare al condominio le spese processuali di tutti i precedente gradi del processo e del giudizio di rinvio, oltre agli esborsi relativi alla perizia, liquidate, per il giudizio di primo grado in euro 7.254,00, per il primo giudizio di appello in euro 6.615,00 e per il giudizio di cassazione in euro 5.250,00.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 2 ottobre 2019)

■ Tribunale Amministrativo Regionale – Lazio – Sentenza, n. 9556/2019

Niente posto in cortile, al parcheggio disabili deve pensare il Comune

Il condòmino-disabile inabile alla guida ha diritto al posto auto personalizzato in prossimità della propria abitazione (in condominio).

Il problema del parcheggio in condominio soprattutto là dove non sussistono box o aree comuni per parcheggiare si amplifica se il a subire il disagio è un disabile.

In condominio non è proponibile l'assegnazione di posti auto nominativi o personali nel senso che non si possono assegnare, in via esclusiva e a tempo indeterminato, uno o più posti auto a determinati condòmini, senza invece optare per la turnazione: questo perché si tratta di beni comuni, sui quali è vietata ogni limitazione all'uso e al godimento spettante – per legge – anche agli altri condòmini sullo stesso spazio (Cassazione sentenza n. 11034/2016).

Stesso principio si applica se a chiederlo sia un disabile (Tribunale di Avellino, sentenza n. 2456/2016) tanto che "non può trovare accoglimento la domanda proposta nei confronti del condominio dalla singola proprietaria disabile per ottenere il riconoscimento di un parcheggio riservato nel cortile comune, se nel cortile medesimo vi è comunque la possibilità di trovare parcheggio, nonostante l'assenza di meccanismi di turnazione tra i singoli condòmini"(Tribunale di Roma, decreto del 27/07/2013).

In assenza di garage condominiale o di spazi comuni dove poter parcheggiare un condòmino disabile affetto da cecità e privo di patente di guida reclamava al Comune l'assegnazione di un posto auto nelle immediate vicinanze dello stabile.

Gli veniva riservato proprio in prossimità della sua abitazione, sulla via pubblica, un'area riservata alla sosta dell'autoveicolo al servizio della persona disabile a tempo indeterminato.

Il condòmino, tuttavia, avanzava ulteriore istanza perché chiedeva la personalizzazione del posto realizzato presso la sua abitazione.

Il Comune comunicava il diniego della indicata istanza per mancanza dei requisiti richiesti ai sensi della normativa vigente.

Avverso tale determinazione è insorto il ricorrente innanzi al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) il quale, invece, ha dichiarato fondato il ricorso che veniva pertanto accolto (T.A.R. Lazio sentenza n. 9556/2019).

Spiega il TAR che la Pubblica Amministrazione aveva respinto la richiesta del ricorrente nella erronea convinzione che la personalizzazione della sosta per le persone invalide fosse riservata esclusivamente ai disabili in possesso della patente di guida.

Ora, la mera disamina delle previsioni normative, nei termini di cui al combinato disposto espresso dagli artt. 188 D. Ls 285/1992, 381 DPR n. 495/1992 e 28 della Legge n. 104/1992, ha consentito di affermare che la personalizzazione dei parcheggi è riservata alle persone con disabilità a prescindere dal possesso del titolo di guida.

Nel caso di specie il ricorrente non era vedente, per cui il richiesto requisito del possesso della patente di guida, quale condizione per il rilascio della concessione personalizzata, risultava assolutamente illogico e contraddittorio, nonché, all'evidenza, discriminatorio, comportando una situazione di palese disparità di trattamento tra le persone disabili, assolutamente non giustificata, né normativamente prevista.

Per tali motivi il Tribunale Amministrativo Regionale annullava il provvedimento impugnato. **(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 30 settembre 2019)**

■ Immobili: fisco

■ Corte di Cassazione – Sezioni Unite Civili - Sentenza 7 ottobre 2019, n. 25021

Nella divisione immobiliare l'imposta di registro è all'1%

La tassazione con l'imposta di registro del contratto di divisione potrebbe ricevere uno scossone dalla sentenza delle Sezioni unite 25021/2019 nonostante che la materia trattata nella sentenza non abbia alcunchè di tributario.

Con tale decisione, la Cassazione ha, infatti, affermato che tanto la divisione di una comunione ereditaria, quanto la divisione di una comunione ordinaria, qualsiasi sia la data di costruzione degli immobili oggetto di divisione, devono rispettare la normativa dettata, a pena di nullità degli atti traslativi, in tema di regolarità edilizia dei fabbricati (in sostanza, è nullo il contratto che non contenga la dichiarazione di anteriorità della costruzione al 1° settembre 1967 o non contenga la menzione dei titoli edilizi che siano stati rilasciati per abilitare le costruzioni realizzate dopo il 1967).

La sentenza 25021/2019

Ebbene, nel suo assai articolato ragionamento (la sentenza è di 55 pagine), la Cassazione compie una radicale inversione del suo pluridecennale orientamento (qualificandolo come «privo di solide fondamenta») circa la natura giuridica della divisione: ad esempio, nella sentenza 7604/2018 si leggeva che doveva intendersi come «pacificamente accolta la nozione di divisione come atto avente natura dichiarativa» e identico concetto si trova espresso in una molteplicità di precedenti occasioni (ad esempio, nelle decisioni 9659/2000, 7231/2006, 14398/2010, 17061/2011, 6942/2013, 26351/2017).

La Cassazione riferisce che questa conclusione costituiva «una delle costruzioni dogmatiche più risalenti e resistenti della dottrina tradizionale».

L'effetto retroattivo

Ora, invece, la Cassazione afferma l'erroneità di questa idea, con un ragionamento assai semplice: se è vero che la legge (l'articolo 757 del codice civile) sancisce l'effetto retroattivo della divisione (in altre parole, il dividente si deve considerare esclusivo titolare del bene che gli è assegnato in divisione fin dal momento in cui la comunione si è formata), ciò significa che la divisione ha un effetto traslativo e non dichiarativo: poiché, se avesse effetto dichiarativo, non ci sarebbe bisogno che la legge ne disponga la retroattività.

Infatti, se la divisione avesse una natura dichiarativa, sarebbe naturalmente retroattiva, senza

bisogno che la legge lo disponga.

Trasportando, dunque, queste considerazioni nel campo dell'imposta di registro, occorre notare che la Tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986 (il Tur, testo unico dell'imposta di registro) dispone l'aliquota dell'1% per gli «atti di natura dichiarativa» (identicamente disponeva il Dpr 634/1972).

È stato fino a oggi incontrovertito che l'esempio principe dell'atto «di natura dichiarativa» è la divisione: se la divisione non trovasse questa collocazione, inevitabile sarebbe l'applicazione delle aliquote proprie degli atti traslativi (pari, a seconda dei casi, al 9 o al 15% del valore imponibile, a meno che non si applichi l'agevolazione "prima casa" e, quindi, l'aliquota del 2%).

Un appiglio, però, per continuare a considerare la divisione, almeno dal punto di vista tributario, come un atto dichiarativo, è contenuto nell'articolo 34 del Tur il quale, assumendo evidentemente come indiscutibile presupposto l'idea della natura dichiarativa della divisione, afferma che deve essere «considerata vendita», «limitatamente alla parte eccedente» la divisione con la quale al dividente sono assegnati beni di valore superiore al valore della sua quota di comunione.

Con la conseguenza che manterrebbe natura dichiarativa l'assegnazione di una "quota di fatto" di valore non eccedente il valore della "quota di diritto".

(Angelo Busani, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 9 ottobre 2019)

■ Immobili: edilizia e normative

■ Corte di Cassazione - Sentenza 4 ottobre 2019, n. 40790

Porte sbarrate alla casa mobile fissata al suolo

La Corte di Cassazione, con la sent. n. 40790 del 4 ottobre 2019, pone il principio di diritto per il quale l'ordine di demolizione di un immobile emesso nel caso di violazioni alle disposizioni previste in materia edilizia, non è soggetto al termine di prescrizione, fissato in cinque anni dalla normativa per le sanzioni di carattere penale.

La legislazione attuale, al fine di reagire agli abusi edilizi, prevede nel caso in cui vengano violate le prescrizioni impartite nel settore edilizio, accanto alle sanzioni di carattere propriamente penale quali la reclusione, un'altra misura di ben diversa natura ed oggetto.

Tale misura, infatti, viene presa nei confronti delle opere compiute in violazione alla disposizioni delle quali viene ordinata la distruzione.

Si tratta del cosiddetto ordine di demolizione ovvero di un particolare tipo di provvedimento che vede come destinatario il proprietario del manufatto o dei manufatti abusivi, come ovvio la funzione dell'ordine è quella di ripristinare lo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione delle violazioni con l'eliminazione delle opere illecite.

Il caso di specie trae origine dalla condanna per un abuso edilizio dell'imputato al quale veniva altresì ordinato di dare corso, ai sensi di legge, alla demolizione dell'immobile eretto in violazione alle norme.

L'imputato tuttavia ritenendosi leso nei propri diritti ricorreva per cassazione con apposito atto del proprio legale ove deduceva l'intervenuta prescrizione dell'ordine di demolizione dell'immobile impartitogli con la sentenza di condanna.

Pertanto osservava come non si potesse più dare alcun corso alla demolizione coatta dell'immobile dato l'eccessivo lasso temporale decorso dal compimento delle violazioni che rendevano ogni provvedimento dell'autorità non più attuale.

Il procedimento dopo avere compiuto il proprio corso veniva deciso da parte dei giudici della

corte di cassazione con la sentenza qui in commento, il procuratore generale si opponeva all'accoglimento del ricorso.

La risoluzione della questione, piuttosto delicata ed attuale, dipende dalla natura che si riconosce alla misura dell'ordine di demolizione dell'immobile abusivo, emesso in casi come questo.

Al provvedimento, infatti possono astrattamente essere riconosciuti due tipi di natura quella di carattere amministrativo ovvero quella di natura penale con ben precise conseguenze ed effetti in ordine alla sua esecuzione.

Le sanzioni di carattere penale infatti data la loro maggiore potenzialità lesiva dei diritti del reo sono soggette a ben più precise forme di garanzia, tra le quali rientra anche la perdita dei loro effetti una volta che sia decorso un ben preciso lasso temporale, previsto con precisione da parte della normativa che a tale scopo dedica ben precise norme e disposizioni.

Tale istituto denominato prescrizione viene da parte dell'imputato ricorrente ritenuto applicabile anche all'ordine di demolizione, tale provvedimento nella sua tesi difensiva non era più attuale dato il decorso di un elevato lasso temporale tra i fatti e l'emissione del provvedimento giudiziario.

Infatti nella tesi difensiva del ricorrente ad essere applicabile è quanto previsto dall'art. 173 del predetto codice che prevede un termine di prescrizione di cinque anni tale termine pertanto previsto per tutte le sanzioni penali deve essere ritenuto applicabile anche nel caso di specie vertendosi sull'applicazione di una misura di carattere penale.

Orbene osservano i giudici della corte suprema di cassazione argomentando sulla tesi difensiva del ricorrente come tale termine nulla rilevi nel caso di specie, infatti osservano i giudici, che l'ordine di demolizione di un immobile conseguente all'accertamento di violazioni alla normativa edilizia presenti una ben precisa natura.

Secondo gli ermellini, infatti nel caso di specie non siamo in presenza di una sanzione di carattere penale, ma di una sanzione di carattere amministrativo, da tale definizione della natura dell'ordine di demolizione discende una ben precisa conseguenza in relazione alle norme ad esso applicabili ed alla sua operatività.

Al provvedimento, specificano infatti giudici, non sono applicabili le norme previste per le sanzioni di carattere penale bensì quelle che l'ordinamento dedica alle sanzioni di carattere amministrativo che presentano un ben diverso regime e contenuto. Le sanzioni di carattere amministrativo infatti non sono soggette al fenomeno della prescrizione protrando i loro effetti in maniera indeterminata nel tempo.

L'ordine di demolizione dell'immobile pertanto al momento dell'emissione della sentenza era perfettamente attuale e valido con la conseguenza che il motivo di ricorso si rivela del tutto infondato basandosi su presupposti del tutto errati e non rispondenti ai canoni normativi.

Il ricorso viene pertanto rigettato.

(Andrea Magagnoli, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 11 ottobre 2019)

■ **Corte di Cassazione - Sentenza 28 agosto 2019, n. 36481**

Porte sbarrate alla casa mobile fissata al suolo

Rischia grosso chi, in assenza di un permesso di costruire, fissa al suolo la casetta mobile. Secondo la Cassazione, si tratterebbe di un vero e proprio abuso edilizio idoneo a far scattare le manette ai polsi del trasgressore. Le modeste dimensioni (solo 42 mq) e la mancanza dei servizi non contano.

Tribunale e Corte d'appello sono concordi

Il Tribunale condanna il proprietario di un terreno di 1.200 mq., ricadente in zona sismica, per

aver collocato una casa mobile di circa 42 mq, in parte poggiato su carrello, in parte su pali telescopici. Il manufatto sarebbe dotato di cucina, bagno e camere da letto; all'esterno sarebbe stata realizzata una terrazza con parapetti in metalli a protezione e un'area pavimentata con mattoni autobloccanti. Il manufatto, inoltre, sarebbe stato installato a settembre 2014 e sarebbe rimasto ancorato al suolo quantomeno fino a giugno 2015 ciò dimostrerebbe che non si trattava di una casa mobile. Viene contestata anche la violazione dell'art. 95, D.P.R. 380/2001 in quanto la proprietà avrebbe omesso di presentare allo sportello unico il prescritto preavviso. Anche se la Corte di Appello conferma il verdetto, il proprietario non si arrende e la controversia finisce in Cassazione.

Tre mosse a difesa della proprietà

Il proprietario articola la propria difesa su tre punti:

1. il proprietario assume che le caratteristiche strutturali della casa mobile non consentono di ricondurre la stessa al concetto di costruzione edilizia. I giudici, inoltre, non avrebbero considerato la particolare tenuità del danno trattandosi di opere di dimensioni ridotte e di tipo provvisorio che non comporterebbero una modificazione significativa del territorio.

2. si tratterebbe di un deposito e non di una struttura ad uso abitativo. A dimostrazione si precisa che il manufatto, provvisto di ruote e gancio da traino, non risulterebbe dotato di corrente elettrica, gas, di sistema fognario ed allaccio idrico.

3. viene invocato l'art. 5 della L.R. Sicilia 37/1985 che richiederebbe, per tale tipologia di immobile, una semplice autorizzazione del Sindaco e non il permesso di costruire.

Il parere della Cassazione

La terza Sezione penale della Corte di Cassazione, con la sent. n. 36481/2019, conferma il verdetto. Contrariamente a quanto affermato dalla proprietà, si tratterebbe di un immobile ad uso abitativo, dotato di cucina, bagno e camere da letto. In sostanza, si tratterebbe di una vera e propria costruzione edilizia abusiva, sanzionata ex art. 44, comma 1, lett. b), D.P.R. 380/2001, in quanto realizzata in assenza di un permesso di costruire.

La Cassazione precisa che "integra il reato di costruzione edilizia abusiva la collocazione su un'area di una "casa mobile" con stabile destinazione abitativa, in assenza di permesso di costruire". Il reato sarebbe scongiurato solo ove il manufatto, ancorato temporaneamente al suolo, sia collocato all'interno di una struttura ricettiva all'aperto.

Vietato l'ancoraggio al suolo

Nel caso in esame è stato accertato che "l'opera, seppur potenzialmente mobile e precaria, era fissata al terreno attraverso tubi telescopici ... ed era corredata, nella parte esterna, da una terrazza con parapetti e una pavimentazione in mattoni". Si trattava, in sostanza, di un bene destinato a soddisfare esigenze abitative di carattere duraturo.

Negate anche le attenuanti

Vengono negate anche le attenuanti che sarebbero concesse solo a due condizioni: la particolare tenuità dell'offesa e la non abitualità del comportamento. Viene confermato il parere della Corte d'appello che aveva negato "speciale tenuità" dell'offesa in considerazione del tipo e delle dimensioni del manufatto.

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 1 ottobre 2019)

Approfondimenti

LOCAZIONE
E UTILIZZI

L'utilizzo promiscuo dell'immobile locato

Alberto Celeste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 ottobre 2019, n. 1076, pag. 1663-1669

L'utilizzo promiscuo dell'immobile locato

Le parti, nella loro autonomia negoziale, possono stipulare anche un contratto di locazione ad uso abitativo e non: invero, in mancanza di una disposizione espressa, nella legge 392/1978, così come nella legge 431/1998, dell'ipotesi di locazione di immobile adibito ad uso promiscuo, nulla impedisce ai contraenti di concordare la destinazione a più usi dell'immobile locato. Tuttavia, la diversità della disciplina prevista dal legislatore a seconda della diversa destinazione dell'immobile comporta la necessità di stabilire, in riferimento a tale tipologia di locazioni, quale sia il regime giuridico concretamente applicabile. Su questo punto, si è confrontata la magistratura (sia di legittimità che di merito), giungendo alla conclusione per cui può farsi applicazione analogica del principio dell'uso "prevalente" stabilito dal comma 2 dell'art. 80 della legge 392/1978 - non abrogato dalla novella del 1998 - in base al quale l'intero rapporto è assoggettato al regime giuridico previsto per la destinazione preminente, anche se le soluzioni divergono allorché tale principio viene applicato alle singole fattispecie sottoposte all'esame di giudici.

Il concetto di uso abitativo

A ben vedere, il legislatore del 1998, nel dettare la nuova disciplina, non si preoccupa di definire la nozione di locazione "ad uso abitativo", ossia la tipologia la cui tipicità è data dalla particolare destinazione funzionale impressa all'immobile concesso in godimento, sicché la delimitazione dell'ambito applicativo della stessa normativa è rimessa all'interprete (comunque, è stata comunemente apprezzata l'opzione sistematica di collocare non in chiusura, ma all'inizio della legge, la norma che individua la sfera di operatività della novella, sovvertendo l'opposta soluzione adottata dal legislatore del 1978).

In termini generali, si è osservato (v. Carrato - Scarpa, Le locazioni nella pratica del contratto e del processo, Milano, 2015, 331) che la legislazione speciale ha storicamente assicurato alla locazione ad uso abitativo la dignità di istituto autonomo, fornito di un proprio statuto connotato all'interesse del conduttore di disporre dell'immobile per soddisfare un'esigenza fondamentale della persona; il meccanismo di protezione dell'interesse all'abitazione è così arrivato ad estendersi all'accesso al bene secondo un equo regolamento contrattuale, al godimento adeguato delle esigenze personali e familiari e, infine, alla sufficiente durata e stabilità dell'utilizzazione del medesimo bene.

Si è, altresì, rilevato (v. Nonno, Commento all'art. 1 della legge 431 del 9 dicembre 1998, in Le nuove locazioni abitative a cura di Cuffaro, Milano, 2000, pag. 2) che, una volta abrogati gli artt. 1 e 26 della legge 392/1978, la nuova normativa, aldilà delle fattispecie legislativamente escluse, concerne tutti i rapporti locativi caratterizzati dalla destinazione abitativa dell'immobile locato, con conseguente irrilevanza dei motivi e delle finalità del godimento, dei mutamenti

soggettivi dei destinatari e della stipula del contratto da parte di persone, anche giuridiche, diverse dall'effettivo utilizzatore.

In quest'ottica, si è evidenziato (v. Petrolati, Commento all'art. 1 della legge 431 del 9 dicembre 1998, in AA.VV., La nuova disciplina delle locazioni ad uso abitativo a cura di Preden, suppl. ai fasc. 14-15 Gazz. giur., Milano, 1999, pag. 8) che il richiamato settore degli immobili destinati ad abitazione non coincide con quello del capo I della legge 392/1978, essendo rispetto a questo più vasto.

Infatti, la legge sull'equo canone era volta a disciplinare unicamente il contratto di locazione stipulato per esigenze abitative "primarie" del conduttore, comprendendo in esse sia la necessità di una stabile e duratura dimora, sia il bisogno temporaneo di un'abitazione motivato dalla collocazione del luogo di studio o di lavoro, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 26, comma 1, lett. a); la riforma del 1998 investe, invece, l'intero ambito delle locazioni concernenti gli immobili ad uso abitativo tout court, senza alcuna limitazione di carattere generale in ragione della natura dell'esigenza del conduttore, primaria o secondaria, stabile o transitoria.

Le esigenze di natura transitoria

Tale assunto si fonda non solo sulla formulazione letterale dell'art. 1, comma 1, ove l'uso abitativo è indicato senza alcuna specificazione, ma anche sulla considerazione complessiva della legge 431/1998.

Invero, quest'ultima prevede specificamente, all'art. 5, i "contratti di locazione di natura transitoria", e per essi rinvia ad una delle fonti della disciplina dei contratti soggetti alle convenzioni, nazionale e locale, delle Organizzazioni di settore, così espressamente ricomprendendo, in linea di principio, tutte le locazioni transitorie nell'ambito di uno dei due modelli generali di rapporto locativo alternativamente richiamati dal comma 1 dell'art. 1 della citata legge 431; dal canto loro, i successivi commi 2 e 3, nell'escludere determinati rapporti, seguono un criterio di individuazione di tipo "casistico", avendo riguardo a specifiche caratteristiche o destinazioni dell'immobile locato, senza però alcuna delimitazione di portata generale volta a ridimensionare il principio affermato dal comma 1 in ordine all'operatività della nuova legge per tutti gli usi abitativi (ad ogni buon conto, trattasi di fattispecie escluse dall'applicazione - non già dell'intera legge, bensì - di singoli articoli espressamente richiamati, che, sia pur rappresentando rilevanti porzioni della novella, configurano pur sempre eccezioni che confermano la regola).

Altri autori (v. Lazzaro, Le locazioni ad uso abitativo, Milano, 1993, pag. 55) hanno sottolineato il concetto di "abitazione primaria", ossia quella in cui il conduttore si è stanziato con carattere di stabilità, dimorandovi unitamente al proprio nucleo familiare, con il conseguente inserimento nel quartiere e nelle sue strutture; si tratta del luogo in cui lo stesso conduttore ha la sua dimora abituale - cosiddetta residenza in senso oggettivo, a prescindere cioè dalle risultanze anagrafiche - che realizza quel diritto sociale all'abitazione, collocabile tra i diritti individuabili dell'uomo ex art. 2 Cost.

Le fattispecie locative particolari

In questa prospettiva - volta pur sempre ad una tutela rafforzata per il conduttore, sia pure nel quadro di un maggiore spazio all'autonomia negoziale - vanno esclusi, dal novero dei rapporti interessati dalla riforma, in primis, i contratti atipici, come quelli di alloggio, residence, affittacamere, pensione familiare, posti letto, cohousing ecc., ove il godimento dell'immobile costituisce soltanto una delle obbligazioni principali, ed è accompagnato da una serie di prestazioni accessorie e servizi di natura lato sensu alberghiera (pulizia, cambio biancheria, lavanderia, deposito, luce, acqua, telefono ecc.), riconducibili al contratto di somministrazione o/e al contratto d'opera, che, però, non si pongono in posizione meramente subordinata alla prima.

Né può qualificarsi come locazione il godimento dell'immobile condominiale da parte del portiere, qualora costituisca un parziale corrispettivo della prestazione lavorativa.

In tali casi, il proprietario dell'immobile adibito a casa del portiere è lo stesso condominio-datore di lavoro, trattandosi di un rapporto atipico interamente regolamentato dalle norme del contratto di lavoro in cui l'uso dell'alloggio rappresenta una parte della retribuzione maturata dal portiere, il quale dovrà ovviamente lasciare l'appartamento con la cessazione dell'incarico; se, invece, l'alloggio del portiere è di proprietà di un terzo che lo loca al condominio-datore di lavoro, troverà applicazione la nuova disciplina della legge n. 431/1998, laddove rimarrebbe comunque applicabile la sola disciplina codicistica in materia locativa o, al più, quella di un contratto atipico a favore di terzo (v. Scarpa, Commento alla legge 431 del 9 dicembre 1998, Art. 1 - Ambito di applicazione, in Rass. loc. e cond., 1999, pag. 15; in giurisprudenza, v., tra le altre, Cass., sent. n. 11068 del 24 ottobre 1995, secondo la quale il contratto locativo stipulato tra il proprietario esclusivo dell'alloggio originariamente destinato al portiere ed il condominio, ad uso di abitazione del portiere, non può essere inquadrato in nessuna delle categorie di cui alla legge 392/1978 per uso abitativo o per uno degli usi di cui all'art. 27, restando quindi regolato dalla disciplina ordinaria e residuale del codice civile).

Ben più problematica è la questione relativa ai cosiddetti contratti ad uso foresteria - oggetto di esame nell'art. 5 della legge 431/1998 - che sono caratterizzati dalla dissociazione del soggetto conduttore rispetto all'effettivo fruitore dell'immobile locato: invero, tali contratti si concretizzano in quei rapporti stipulati dal locatore con una persona giuridica, una società ecc. (e in ogni caso con un'entità diversa da una persona fisica), la quale, a sua volta, dà in godimento l'immobile locato ad un soggetto proprio collaboratore o dipendente.

Dovrebbero, infine, esulare dall'ambito di applicazione della legge 431/1998 - anche se trattasi di ipotesi marginali - la locazione legittimamente stipulata dal custode relativamente all'immobile pignorato (art. 560 cod. proc. civ.), o al bene oggetto di sequestro giudiziario (in forza del combinato disposto degli artt. 560 e 676 cod. proc. civ.), o posta in essere dal curatore del fallimento in ordine all'immobile acquisito dalla massa (art. 105 della legge fallimentare); oppure quelle fattispecie non riconducibili in alcun modo al contratto di locazione, quali il contratto con cui vengono costituiti sull'immobile un diritto reale di abitazione o una multiproprietà reale, e il contratto di comodato.

La libera esplicazione dell'autonomia negoziale

Orbene, le parti, nella loro autonomia negoziale, possono stipulare anche un contratto di locazione ad uso abitativo e non: invero, in mancanza di una disposizione espressa, nella legge 392/1978, così come nella legge 431/1998, dell'ipotesi di locazione di immobile adibito ad uso promiscuo, nulla impedisce alle parti di concordare la destinazione a più usi dell'immobile locato.

In proposito, si è ripetutamente affermato (v., tra le altre, Cass., sent. n. 20331 del 20 settembre 2006, in *Immob. & diritto*, 2007, fasc. 3, pag. 67, con nota di De Tilla) che rientra nella disponibilità delle parti - e non incorre nella nullità assoluta di cui all'art. 79 della legge 392/1978 - stabilire quale debba essere in concreto la destinazione da dare all'immobile locato, sicché, come nell'uso abitativo non contrasta con la suddetta norma l'espressa previsione che l'immobile debba servire non a dimora stabile del conduttore ma a realizzare altre sue esigenze di natura transitoria o turistica, così nell'uso non abitativo è concesso ai contraenti di escludere la possibilità di usare l'immobile locato come luogo aperto al pubblico degli utenti e dei consumatori.

Si tratta dell'ipotesi in cui un unico immobile sia locato per una pluralità di usi, ossia una porzione utilizzata per finalità abitative e la rimanente ad uso diverso, senza tuttavia la possibilità di scinderle materialmente, oppure si pensi al caso del conduttore che lavora nel medesimo alloggio dove vive.

Esulano, invece, dalla presente tematica i casi di locazione di immobili apparentemente unici, ma in realtà composti di più locali funzionalmente autonomi e, perciò, destinati ad usi diversi fra loro - per esempio, locali con ingressi e servizi indipendenti - con riferimento ai quali si parla, più propriamente, di locazioni ad uso plurimo, caratterizzate dalla pluralità dei rapporti, ciascuno dei quali segue la propria normativa, e parimenti dicasi nell'ipotesi del proprietario di

due ben separate unità immobiliari site nel medesimo palazzo, entrambe locate allo stesso soggetto ma di cui una sia ad uso abitativo e l'altra no, trattandosi di due distinti rapporti, ciascuno soggetto alla sua peculiare disciplina.

Il regime giuridico applicabile

La diversità della disciplina prevista dal legislatore a seconda della diversa destinazione dell'immobile comporta la necessità di stabilire, in riferimento alle locazioni ad uso promiscuo, quale sia il regime giuridico concretamente applicabile.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità suole fare applicazione analogica del principio dell'uso "prevalente" stabilito dal comma 2 dell'art. 80 della legge 392/1978 - norma non abrogata dalla novella del 1998 - in base alla quale l'intero rapporto è assoggettato al regime giuridico previsto per la destinazione preminente.

In altri termini, alla disposizione de qua viene attribuito il rilievo di principio applicabile analogicamente riguardo a tutti gli aspetti in cui viene in questione il tema della prevalenza dell'uso e la legge non pone specifiche norme di riferimento: il criterio, quindi, finisce per costituire il mezzo di individuazione della tipologia locativa e del regime giuridico (v., ex plurimis, Cass., sent. n. 2792 del 24 marzo 1999; sent. n. 8463 del 17 ottobre 1994; sent. n. 5382 del 3 giugno 1994; nella peculiare ipotesi in cui il locale, strutturalmente unitario e oggetto di un rapporto unico e indistinto, sia adibito a più usi commerciali, in parte come deposito e in parte destinato al contatto diretto con il pubblico, Cass., sent. n. 13936 del 7 luglio 2016 ha statuito che il diritto all'indennità per la perdita di avviamento, prevista dall'art. 34 della legge 392/1978, sorge e va commisurato all'intero canone di locazione solo se risulti prevalente l'attività di contatto diretto con il pubblico).

Il problema si sposta allora nel determinare quale sia il suddetto uso prevalente, attraverso un'indagine sul caso specifico ed un conseguente apposito giudizio di merito, restando fermo, però, che la pattuizione di un uso promiscuo non deve essere il modo per aggirare le norme imperative, prospettando come promiscuo un rapporto che tale non è o attribuendo convenzionalmente prevalenza a quanto non è nella realtà (v. Cass., sent. n. 9612 del 16 giugno 2003).

L'individuazione dell'uso prevalente

Nel determinare la prevalenza - secondo la giurisprudenza - l'interprete deve tener conto, in primo luogo, della volontà delle parti e, se tale indagine ermeneutica non raggiunga un risultato positivo, rimanendo incerto quale fra gli usi consentiti le parti abbiano inteso quello prevalente, va analizzato l'uso "effettivo" preminente.

Tali principi costituiscono oramai *ius receptum* (v. Cass., sent. n. 6456 del 2 luglio 1998; sent. n. 11266 del 14 novembre 1997; sent. n. 8463/1994, cit.; sent. n. 6223 del 3 giugno 1993): invero, si è ripetutamente affermato che l'applicabilità in via analogica della disposizione di cui all'art. 80, comma 2, della legge sull'equo canone va estesa alle ipotesi di uso promiscuo contrattualmente convenuto dalle parti, di talché il rapporto, per applicazione analogica del criterio indicato dal citato art. 80, deve considerarsi regolato dall'uso prevalente voluto dalle parti, a meno che, avendo il conduttore adibito l'immobile per un uso diverso, non debba assumere rilievo l'uso effettivo.

Pertanto, quando l'uso promiscuo è stato previsto dalle parti, il giudice, per stabilire quale regime giuridico debba essere applicato al contratto, deve anzitutto accertare la volontà delle parti in ordine all'uso e, solo nel caso in cui sia dedotta un'utilizzazione effettiva secondo un rapporto di prevalenza diverso, può procedere all'accertamento di questo uso per determinare il diverso regime giuridico eventualmente applicabile.

Per quanto attiene, poi, al giudizio sulla concreta prevalenza dell'uso, si è sottolineato che "il mero dato quantitativo della superficie adibita ai due usi non può fondare, di per sé, il riconoscimento della prevalenza dell'uno sull'altro, trattandosi di un criterio correlato ad una

valutazione complessiva dell'importanza, soprattutto economica, delle varie utilizzazioni" (così Cass., sent. n. 2768 del 28 marzo 1997).

In particolare, si è rilevato che il criterio per determinare l'uso prevalente di un immobile urbano locato, ove destinato a più usi, come quello di abitazione e di attività di affittacamere, al fine dell'individuazione del regime applicabile al contratto ai sensi dell'art. 80 della legge 392/1978, non può consistere esclusivamente nel raffronto fra le superfici destinate rispettivamente all'uno e all'altro uso, ma è determinante l'accertamento se l'abitazione del conduttore e della sua famiglia, o anche del personale dipendente, sia in funzione dello svolgimento dell'attività di affittacamere, o se, invece, tale attività sia marginale (v. Cass., sent. n. 5632 del 18 maggio 1993, la quale ha avuto modo di chiarire che l'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta analoga natura, in quanto richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni, come luce, acqua e quant'altro, ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno, con caratteristiche professionali e finalità speculative, pur a prescindere dal conseguimento o meno della prescritta licenza amministrativa, sicché, in difetto della prestazione di detti servizi, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'indicata attività di affittacamere né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo; cui adde Cass., sent. n. 575 del 22 gennaio 1991).

La casistica

In applicazione del menzionato criterio economico-funzionale, è stata ritenuta la prevalenza dell'uso non abitativo riguardo al caso del forno e della panetteria con annessa abitazione, considerata la maggiore incidenza della destinazione commerciale nell'economia del rapporto (v. Pret. Santhià 11 gennaio 1988; Trib. Perugia 19 settembre 1985).

Parimenti, si è affermato che la prevalenza "va determinata non solo in relazione all'ampiezza dei locali destinati alle diverse attività, ma anche secondo un criterio economico, sia in relazione al volume degli affari, sia in relazione all'importanza della vendita al minuto nei confronti dell'intera attività esercitata" (così Pret. Parma 11 febbraio 1988 commentata da Zazzera; in senso conforme, Pret. Cremona 20 luglio 1988: nella specie, due dei cinque vani dell'appartamento erano adibiti a laboratorio di sartoria dove il conduttore esercitava la propria attività).

Oggetto di esame, da parte della giurisprudenza di merito, è stato anche il caso di un immobile adibito sia ad abitazione sia ad attività di parrucchiere (v. Pret. Piacenza 21 novembre 1985; Trib. Napoli 24 febbraio 1984; Pret. Taranto 30 ottobre 1981, ad avviso del quale deve essere dichiarata inammissibile la domanda con cui il locatore chiede al giudice di determinare il canone equo relativo ad un immobile che, locato originariamente per uso esclusivo di abitazione, sia stato, nel corso del rapporto, destinato dal conduttore ad uso promiscuo - nella specie, abitazione e attività commerciale o artigianale - anche se il locatore, per la decorrenza dei termini previsti dall'art. 80 della legge 392/1978, non possa più ottenere la risoluzione del contratto, ciò in quanto la normativa in vigore non prevede un intervento del giudice in tale materia, ma solo in tema di locazione di immobile destinato ad uso di abitazione e come tale, di fatto, impiegato, sicché dovrà essere escluso, nel caso di unilaterale mutamento della destinazione dell'immobile locato, l'obbligo del conduttore di pagare un canone maggiore di quello originariamente convenuto o stabilito per legge, non potendosi cumulare, a tal fine, canoni parziali corrispondenti ai due o più usi contestuali, e dovendosi applicare, comunque, il principio dell'uso prevalente, che assorbe in sé quello secondario).

Nel caso di locazione di un immobile ad uso promiscuo, in altra occasione, si è applicato il regime giuridico delle locazioni ad uso abitativo se, al momento dell'inizio della locazione, l'attività artigianale venga esercitata anche in un altro luogo, mentre di nessuna altra abitazione disponga il conduttore, poiché in tal caso l'esigenza più impellente e primaria soddisfatta dalla locazione è per il conduttore quella abitativa (v. Pret. Firenze 30 ottobre 1992).

Sempre in tema cumulo di uso abitativo e non abitativo, i giudici di legittimità hanno chiarito che l'esercizio tra le pareti domestiche, da parte del conduttore, di un'attività lavorativa accessoria non necessariamente contrasta con la destinazione unitariamente abitativa dell'immobile (v. Cass., sent. n. 7128 del 28 novembre 1983: nella specie, si era puntualizzato che l'art. 59 della legge 392/1978, prevedendo quale motivo di recesso dal rapporto avente ad oggetto un immobile adibito ad uso di abitazione la necessità del locatore di destinare lo stesso ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado, limita la tutela all'uso di abitazione e all'esercizio di un'attività imprenditoriale, di natura commerciale o artigiana, o professionale, sicché l'attività di lavoro subordinato eseguita dal prestatore d'opera nella sua abitazione, mentre non è riconducibile all'esercizio di una delle suddette attività autonome, in tanto può rientrare nella nozione di uso abitativo dell'immobile, in quanto si tratti di attività usualmente svolta a domicilio, complementare ed accessoria all'esigenza ed alla destinazione abitativa, avente carattere prevalente, nonché compatibile con la destinazione dell'immobile ad abitazione, onde escludere, soprattutto se l'esercizio dell'attività richiede l'installazione di macchinari ed il deposito di materiali, che l'immobile divenga, in realtà, un accessorio dei locali ove l'imprenditore esercita la sua industria).

Questo condominio non è un albergo. Cosa succede nell'era di Airbnb

Vittorio Buonaguidi, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 ottobre 2019, n. 1076, pag. 1670-1671

Il titolo è di sicuro interesse nell'era in cui le piattaforme digitali di mediazione hanno vivacizzato il mercato delle locazioni brevi, contribuendo in larga misura ad incentivare una diffusa microimprenditorialità immobiliare oltreché a popolare i condomini di ospiti occasionali.

Fermo restando, per un verso, il sicuro interesse di un condomino locatore (altrimenti detto “host”) a voler disporre pienamente della sua proprietà, anche concedendo un breve soggiorno a visitatori estemporanei, per altro verso gli altri condomini potrebbero voler osteggiare la frequente alternanza di soggetti estranei alla consueta vita condominiale, con ciò generandosi situazioni di conflitto.

Come può un host verificare che la locazione dell'immobile in favore di un terzo, anche per periodi brevissimi, sia legittima ovvero abusiva?

Prudentemente, occorre valutare quanto stabilito nel regolamento di condominio, considerato che il diritto di ciascun proprietario sulle parti destinate al suo uso esclusivo può incontrare specifici limiti o non incontrarne affatto, a seconda che il regolamento condominiale sia rispettivamente di natura contrattuale o assembleare.

I regolamenti assembleari sono formati e approvati dall'assemblea dei condomini e sono espressione di una volontà condivisa a maggioranza secondo il meccanismo di voto di cui all'art. 1136 cod. civ.

I regolamenti contrattuali, al contrario, sono usualmente redatti dal costruttore o dal proprietario di un unico immobile a seguito del frazionamento in diverse unità immobiliari e non sono assoggettati ad una disciplina civilista specifica bensì alle regole dei contratti in genere.

Il diverso modo in cui i regolamenti – assembleare e contrattuale – prendono vita lascia presagire i principali riflessi pratici sulla vita del condominio e, ai fini che ci occupano, sulla possibilità di concedere un affitto breve.

In particolare, nel regolamento assembleare:

-non può comprimersi il diritto di proprietà di ciascun condomino sulle parti destinate all'uso esclusivo, infatti l'art. 1138, comma 4, cod. civ. dispone che «Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni [...]», lasciando di fatto invariato il sistema dei limiti imposti al diritto di proprietà (artt. 832 e segg. cod. civ.);

-una violazione della proprietà in tal senso consentirebbe a ciascun condomino dissenziente di impugnare il regolamento a norma dell'art. 1107 cod. civ.. In buona sostanza, in un condominio “governato” da un regolamento assembleare, il cosiddetto “affitto breve” non potrebbe essere ostacolo.

Diversa incidenza può avere, invece, il regolamento contrattuale perfino sulle parti destinate all'uso esclusivo.

Il regolamento non è infatti adottato a maggioranza ma, piuttosto, è predisposto all'origine e sottoposto all'acquirente dell'unità immobiliare, il quale ne accetta integralmente i contenuti, ivi inclusi quelli che potrebbero limitare il pieno godimento o disponibilità dell'immobile. In buona sostanza, sono le norme generali in materia di contratto a disciplinare i regolamenti di natura contrattuale, con la conseguenza che:

-potrebbe essere legittimamente compreso il diritto di concedere la propria abitazione in "affitto breve";

-il condomino dissenziente non potrebbe impugnare tale regolamento ma potrebbe invocare vizi del contratto ed azionare i più pertinenti rimedi.

In concreto, dunque, dovrebbe intendersi legittima la concessione in locazione di un immobile, o di una sua porzione, anche per tempi brevissimi, salvo che il regolamento di natura contrattuale lo vieti espressamente.

Sul punto, un generale divieto di esercizio di "attività alberghiera o affittacamere" nel regolamento contrattuale non sarebbe di per sé sufficiente a vietare la locazione breve o saltuaria. Tali attività non sono infatti assimilabili alla locazione breve o brevissima, in quanto ragionevolmente – e presuntivamente – destinate a procurare all'immobile un flusso di ospiti di gran lunga più assiduo e consistente di un semplice affitto breve o brevissimo.

Per essere pienamente valido ed efficace, il divieto di locazione breve o saltuaria dovrebbe essere dunque esplicitamente ed inequivocabilmente stabilito in regolamento. A tale conclusione è giunta la Cassazione civile con la sent. n 22711 del 28 settembre 2017 con riferimento ad un regolamento contrattuale che vietava di:

- «destinare i locali ad uso diverso da privata civile abitazione, attesa la destinazione dell'immobile a luogo di riposo e di villeggiatura»;

-«darli in affitto o subaffitto sotto forma di pensione o di albergo»

Secondo il giudice di legittimità il chiaro e preciso riferimento alla "pensione o albergo" era tale da voler porre in rilievo, vietandolo, «il diverso uso intensivo dei locali [...] rispetto all'uso non abitativo in generale».

È concorde sul punto anche il Tribunale di Milano, in cui il mercato immobiliare è particolarmente pulsante, con sentenza dell'8 maggio 2018: «Il bed & breakfast o l'Airbnb sono forme di locazione breve non identificabili con la destinazione di singole unità immobiliari a pubblico esercizio con finalità ricettive vietate dal regolamento: locanda, pensione, albergo e affittacamere non hanno nulla a che vedere con l'attività di B&B, dove ci si limita a concedere in locazione l'immobile sito nel condominio, seppur per un periodo transitorio».

In sintesi, alla luce delle norme e pronunce richiamate, vista la diversa natura che i regolamenti possono assumere, dovrebbe concludersi che:

-un regolamento di natura assembleare non potrebbe limitare il diritto di concedere in locazione un immobile o una sua porzione, anche per periodi brevi o brevissimi;

-al contrario, un regolamento di natura contrattuale potrebbe legittimamente vietare le locazioni brevi o brevissime a patto di menzionare espressamente ed in maniera specifica tali attività tra quelle vietate.

Una completa analisi del regolamento condominiale potrebbe dunque consentire di risalire alla sua natura ed inquadrare in anticipo il cosiddetto "affitto breve o brevissimo" come attività lecita oppure abusiva.

Riguardo alla concreta conoscibilità del regolamento condominiale, occorre ricordare che il regolamento (generalmente inteso) deve essere conservato a cura dell'amministratore in un apposito registro ai sensi dell'art. 1138, comma 3, cod. civ. e che, ove il regolamento sia di natura contrattuale, tutte le clausole limitative della proprietà devono essere trascritte presso i pubblici registri immobiliari a pena di inopponibilità verso i nuovi condomini acquirenti. La Cassazione civile, con sent. n. 6769 del 18 marzo 2018, ha infatti affermato che «La clausola del regolamento di condominio che limita l'uso della proprietà privata vietando le attività di affittacamere o B&B rientra nella tipologia delle servitù atipiche e, per essere opponibile ai terzi acquirenti, va trascritta con l'indicazione in una apposita nota distinta dall'atto di acquisto. L'opponibilità di simili clausole limitative della proprietà non deriva quindi dalla trascrizione del regolamento, ma da quella delle clausole costitutive della servitù». In estrema sintesi: niente trascrizione, niente divieto.

Se per alcuni il condominio non è un albergo, per altri il suo regolamento è comunque la sua miglior insegna. Fermo restando, per un verso, il sicuro interesse di un condomino locatore (altrimenti detto "host") a voler disporre pienamente della sua proprietà, anche concedendo un breve soggiorno a visitatori estemporanei, per altro verso gli altri condomini potrebbero voler osteggiare la frequente alternanza di soggetti estranei alla consueta vita condominiale, con ciò generandosi situazioni di conflitto.

L'Esperto Risponde

AGENTI E PROFESSIONE

■ AGENTI IMMOBILIARI: COMPENSO DOPO LA FIRMA DEL PRELIMINARE

D. *Tizio ha un appartamento in un condominio, che ha intenzione di vendere. Non conosce agenzie immobiliari e chiede all'amministratore a chi si deve rivolgere. L'amministratore lo mette in contatto con un mediatore immobiliare con l'incarico di trovare un acquirente. Il mediatore trova l'acquirente, le parti si accordano sul prezzo, si procede a un preliminare e poi al rogito, e la compravendita si conclude. Il problema è sul rapporto con il mediatore. Non c'è stata sottoscrizione di alcun documento, ma solo accordi verbali. Il mediatore ha preteso l'intera provvigione dopo il preliminare, con pagamento in contanti, in quanto a suo avviso la vendita era conclusa. È regolare tutto questo?*

R. Il diritto del mediatore alla provvigione si realizza al momento della conclusione dell'affare. E questo si può far coincidere, anche a seguito di quanto specificato in più sentenze dalla Corte di cassazione, con la stipula del contratto preliminare di vendita, in quanto già fonte di rapporti obbligatori per le parti, ma a condizione che il contratto si sia concluso per il tramite dell'operato del mediatore (circostanza che pare essersi verificata nel caso descritto dal lettore). Tanto detto, la pretesa del mediatore di ricevere il pagamento in contanti, quand'anche fosse legittima per pagamenti inferiori a 3mila euro, non appare corretta, specie se avanzata nei confronti dell'acquirente, potendo quest'ultimo computare nelle detrazioni fiscali Irpef sulla prima casa anche le provvigioni pagate alle agenzie immobiliari o intermediari.

(Maurizio Di Rocco, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 23 settembre 2019)

AGEVOLAZIONI

■ MESSA IN SICUREZZA DELLA CANNA FUMARIA: SCONTO FISCALE AL 50%

D. *Devo adeguare alle norme di sicurezza l'uscita - dal tetto - della canna fumaria dell'immobile, ove abito con la mia famiglia. Per le opere di riparazione straordinaria realizzate da carpentiere, fabbro e muratore è prevista un'agevolazione fiscale?*

R. Come intervento di manutenzione straordinaria l'adeguamento alle regole di sicurezza dell'uscita del tetto della canna fumaria rientra tra gli interventi le cui spese risultano detraibili ai fini del 50% sempre che trattasi di intervento eseguito su edificio residenziale interno (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019). Il pagamento delle fatture deve essere eseguito con bonifico bancario e postale, mentre ai fini urbanistici se non è necessaria la Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata: in genere non è necessaria per tale intervento), è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non necessità del provvedimento urbanistico sulla base del regolamento edilizio comunale. Tale dichiarazione non deve essere inviata all'amministrazione finanziaria, ma conservata dal contribuente e esibita a richiesta degli uffici.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 14 ottobre 2019)

■ BONUS SUI MOBILI SALDATI PRIMA DELL'INVIO DEI DATI ALL'ENEA

D. *Ho sostituito un serramento esterno con modifica del materiale, facendolo rientrare nella manutenzione straordinaria. Come richiesto dal Comune, ho presentato, prima dell'intervento, regolare comunicazione d'inizio lavori asseverata (Cila). L'azienda che ha effettuato il lavoro provvederà, per conto mio, a effettuare la segnalazione all'Enea.*

Nell'ambito del bonus mobili, vorrei sapere: devo effettuare il pagamento al mobilificio prima che venga inviata la documentazione all'Enea o posso fare il bonifico anche successivamente (e comunque entro il 31 dicembre 2019) e, quindi, indipendentemente dalla trasmissione dei dati?

R. Il pagamento dei mobili può essere eseguito anche prima della comunicazione all'Enea, purché dopo l'avvio dei lavori di sostituzione dell'infisso. La sostituzione anche di uno solo degli infissi di una unità immobiliare abitativa consente l'applicazione della detrazione del 50% per le ristrutturazioni (sull'infisso) e consente l'accesso al bonus mobili per l'arredo interno (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019). In particolare, tra le spese agevolate con la detrazione del 50% rientrano anche quelle che conseguono risparmio energetico. In questo caso occorre una certificazione delle caratteristiche degli infissi da esibire a richiesta dell'amministrazione finanziaria e bisogna inviare entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori di installazione la comunicazione online all'Enea. I pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale e in sede di dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento. La sostituzione degli infissi con il 50% rende applicabile anche il bonus mobili (detrazione del 50% delle spese per arredamento) trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria (circolare 29/E del 2013).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 14 ottobre 2019)

■ SCONTO ARREDI, LE RATE NON PASSANO ALL'ACQUIRENTE

D. *Sto per vendere un appartamento sul quale, anni fa, avevo fatto lavori edili e per il quale avevo acquistato mobili, fruendo dei relativi bonus. Nel rogito non è precisato chi recupererà le rimanenti rate delle spese di ristrutturazione: passeranno all'acquirente? Una scrittura privata fra le parti, con firme autenticate, in cui si precisa che le rimanenti rate delle spese di ristrutturazione rimangono al venditore, può sopperire alla mancata indicazione nel rogito? Anche le rate di rimborso fiscale relative alle spese per mobili rimangono comunque al venditore?*

R. Dal 1° gennaio 2012, l'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/86 (articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019) prevede che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi che fruiscono del 50%, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. L'opzione per il diritto al mantenimento dei benefici fiscali in capo al venditore, come prassi, va effettuata direttamente nel rogito di trasferimento del bene e non è necessario che sia specificamente comunicata all'agenzia delle Entrate (il rogito comunque è registrato presso le Entrate).

In alternativa all'indicazione espressa nel rogito, che resta la regola da seguire in via principale, la conservazione del diritto in capo al venditore può desumersi anche da una scrittura privata redatta successivamente, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, con la quale sia indicato che tale intesa tra le parti esisteva sin dalla data del rogito. Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà poi essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato. In presenza di bonus mobili, invece, il trasferimento dell'immobile non comporta mai il trasferimento delle quote di bonus mobili non detratte in capo all'acquirente, restando

sempre il diritto alla detrazione in capo al venditore sino all'estinzione completa delle 10 quote annuali in cui è ripartito il bonus mobili per l'acquisto di arredo o elettrodomestici di case oggetto di intervento di ristrutturazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 30 settembre 2019)

■ COSÌ LA RIPARTIZIONE DEI BONUS TRA I DUE SOGGETTI CONVIVENTI

D. *A e B sono conviventi, non legati da matrimonio civile, presenti nello stesso stato di famiglia e decidono di effettuare lavori di ristrutturazione su un immobile abitativo diverso dall'abitazione di residenza e situato in un altro Comune. A è colui che comunica l'inizio dei lavori e a cui vengono intestate le fatture, che però vengono pagate da B in qualità di ordinante del bonifico. Come beneficiario della detrazione viene indicato, tramite codice fiscale, A. La detrazione fiscale spetta ad A? Se le successive fatture venissero pagate da B, pur essendo intestate ad A, e venisse indicato il codice fiscale di B quale beneficiario, potrebbe quest'ultimo fruire della detrazione? Oppure ciò accadrebbe solo se le fatture fossero intestate a B? Inoltre, A ha già spostato la propria residenza nell'immobile oggetto di ristrutturazione: dovrebbe farlo anche B se volesse usufruire della detrazione? Se l'immobile durante i lavori venisse in parte locato per affitti brevi turistici si perderebbe la detrazione?*

R. La circolare 7/E del 2018 ha precisato che in assenza di matrimonio la convivenza di fatto ai sensi della legge Cirinnà (legge 76/2016), è quella risultante dai registri anagrafici (Dpr 223/89) ovvero può essere oggetto di autocertificazione ex Dpr 445/2000. In particolare, la detrazione Irpef del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019), si applica anche in favore dei familiari conviventi (coniuge, parente entro il terzo grado, affini sino al secondo grado) in quanto detentori del fabbricato medesimo.

A quest'ultimo riguardo, l'agenzia delle Entrate, nell'ambito della 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 (per esempio, sia riportata nel certificato di stato di famiglia) sin dal momento di inizio dei lavori di ristrutturazione; le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente (fatture intestate al beneficiario e bonifici emessi da suo conto corrente o comunque in cui è indicato il suo codice fiscale come beneficiario).

In caso di unione civile anagrafica si applicano le stesse regole dei coniugi conviventi. Quindi se nel caso di specie le fatture sono intestate ad A e nei bonifici è indicato il codice fiscale di A come beneficiario della detrazione la detrazione compete ad A. Se poi viene indicato nelle successive fatture il codice fiscale solo di B per la detrazione in capo a B occorre integrare le fatture con il suo nominativo e codice fiscale evidenziando che la spesa è sostenuta al 100% da B. La residenza nella casa oggetto di intervento non è rilevante ma lo è la residenza comune anche in altra abitazione: i due soggetti devono risiedere nella stessa abitazione per fruire della detrazione come convivente e non come comproprietario. La locazione del fabbricato non fa perdere il diritto alla detrazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 30 settembre 2019)

CONDOMINIO

■ LA RIPARTIZIONE DEL CAPITOLATO RELATIVO A DUE OPERE DISTINTE

D. *Per il rifacimento del lastrico solare e della relativa rete d'aria dell'impianto di riscaldamento, ci si è avvalsi della prestazione di uno studio tecnico che ha redatto un "capitolato lavori", in base al quale è stato assegnato a una ditta l'incarico dei lavori stessi. Il*

costo per la redazione di tale "capitolato lavori" come dev'essere ripartito tra i vari condòmini? Si tenga presente che alla partecipazione delle spese saranno chiamati anche alcuni proprietari di box, che non dovranno contribuire al rifacimento della rete d'aria dell'impianto di riscaldamento, ma solo all'impermeabilizzazione del lastrico solare.

R. Visto che la "redazione del capitolato lavori" riguarda parti comuni condominiali - ossia "il rifacimento del lastrico solare e della relativa rete d'aria dell'impianto di riscaldamento" - la norma di riferimento è l'articolo 1123, comma 1, del Codice civile, secondo cui «le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione».

La norma precisa, quindi, che tutte le spese che hanno a che fare con il godimento e la conservazione delle parti comuni andranno ripartite in base ai millesimi di proprietà. Tuttavia, dato che nel caso di specie, alla spesa per la "redazione capitolato lavori" parteciperanno "alcuni proprietari di box che non dovranno contribuire al rifacimento della rete d'aria dell'impianto di riscaldamento, ma solo all'impermeabilizzazione del lastrico solare", a parere dello scrivente – al fine di evitare possibili attriti tra i condòmini - sarebbe opportuno chiedere allo studio tecnico che ha redatto il "capitolato lavori" una suddivisione (per quanto possibile e ipotizzabile) del costo della redazione dello stesso capitolato in due parti (ossia una parte che riguardi solo il rifacimento del lastrico solare e una parte che riguardi solo la rete d'aria dell'impianto di riscaldamento), in modo che l'amministratore di condominio possa ripartire correttamente le relative spese tra i condòmini.

(Giuseppe Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 14 ottobre 2019)

■ OPERE DIFFORMI ALL'APPALTO: RISPONDE L'AMMINISTRATORE

D. *La proprietaria dell'attico ha modificato abusivamente, approfittando di un primo appalto, i cornicioni sui muri perimetrali della propria abitazione, alterandone il decoro architettonico e la spesa è stata compensata dall'amministratore con una analoga per i lavori ai piani bassi del condominio, ineseguiti nonostante fossero a capitolato giudiziario. Dalla relazione di fine lavori del direttore si è scoperto, dopo oltre sei mesi, che anche con l'ultimo appalto sono stati eseguiti interventi extra contratto, sempre su muri portanti della zona attico, per oltre 9.000 euro. Il regolamento di condominio, nel caso di "modifiche di cose comuni", prevede la tassativa autorizzazione preventiva dell'assemblea e, in mancanza, la riduzione in pristino, oltre al risarcimento danni. Del primo abuso l'assemblea non ha approvato, né riduzione in pristino, né alcun risarcimento. Qual è il comportamento da tenere data la reiterazione dell'abuso?*

R. Per le difformità delle opere eseguite rispetto a quelle descritte nel contratto di appalto e nel capitolato dei lavori, il soggetto responsabile è l'impresa appaltatrice o l'amministratore che abbia autorizzato la variante senza che l'assemblea si pronunciasse. Per verificare eventuali profili di responsabilità, dunque, si potrebbe iniziare con il chiedere all'amministratore, mediante una semplice raccomandata o via Pec, se abbia disposto varianti rispetto ai capitolati approvati, chiedendogli conto delle difformità riscontrate.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 7 ottobre 2019)

■ RIVALSA SUL PROPRIETARIO SE L'INQUILINO NON PAGA L'ACQUA

D. *L'inquilino di un immobile, nel lasciare l'appartamento, ha anche lasciato insolute quote condominiali ordinarie e quote relative a consumi idrici. Il proprietario dell'appartamento, al quale ho chiesto di adempiere ai pagamenti, mi ha risposto che salderà le quote condominiali ordinarie ma che non si ritiene responsabile dei consumi idrici dell'inquilino contro il quale mi invita a procedere autonomamente. Specifico che l'erogazione idrica avviene tramite impianto-*

autoclave collegato a un unico contatore intestato al condominio e la ripartizione viene fatta a seguito lettura dei contatori a discarica installati in ogni appartamento. In quanto l'erogazione idrica è un servizio condominiale le relative quote rientrano tra quelle per le quali il proprietario è responsabile in solido. È corretta questa impostazione?

R. La risposta è affermativa: tutte le spese condominiali debbano essere richieste dall'amministratore al condomino-locatore che dovrà corrisponderle pro quota salvo poi rivalersi sul proprio conduttore. La circostanza per la quale il contatore dell'acqua sia intestato al condominio sembra proprio presupporre che il contratto di fornitura intercorra fra l'ente erogatore e il condominio. Per tale ragione è corretto ritenerlo un servizio condominiale. I contatori nelle proprietà private esclusive, nel caso di specie, servono a ripartire i consumi fra i condomini

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 7 ottobre 2019)

■ **DANNI ALLA FACCIATA: PAGA IL RESPONSABILE DELLA PERDITA**

D. *Una perdita d'acqua, persistente e durata a lungo, proveniente dall'appartamento di un condomino a un piano alto, ha bagnato una buona parte della facciata esterna dello stabile, relativa al piano sottostante, producendo un'ampia zona di intonaco ammalorato, poi marcito e macerato. Dovendo, di conseguenza, rifare l'intera facciata, il costo del ripristino dell'area ammalorata può essere addebitato al condomino responsabile? Fermo restando la partecipazione dello stesso condomino al pagamento pro-quota del residuo costo totale.*

R. La giurisprudenza da tempo ritiene che «il proprietario dell'immobile il quale domandi il risarcimento dei danni ad esso cagionati in conseguenza delle infiltrazioni provenienti da un appartamento sovrastante, essendo state danneggiate talune parti che, per esigenze di uniformità, richiedano un più esteso intervento ripristinatorio delle condizioni di normale abitabilità del bene rispetto ai singoli punti danneggiati, ha diritto di conseguire il rimborso dell'intera somma occorrente per tale lavoro, trattandosi di esborso necessario per la totale eliminazione delle conseguenze pregiudizievoli dell'illecito, che non può essere addossato al danneggiato stesso (si veda, per l'espressione di analogo principio, in relazione a danni provocati da lavori di ristrutturazione a carico di un appartamento sottostante)» (Cassazione civile 12920/2015; Cassazione civile 259/2013; Cassazione civile 2063/1982). Tale principio vale anche se il danneggiato è il condominio in una porzione comune e l'autore dell'illecito un condomino per un evento proveniente dalla sua proprietà esclusiva. Nel caso di specie, se non si ritiene di dover addossare all'autore del danno l'intero rifacimento della facciata, si potrà, quanto meno, accollargli il rifacimento dell'area della facciata danneggiata a seguito della perdita d'acqua.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 30 settembre 2019)

■ **PER MODIFICARE IL REGOLAMENTO SERVE LA DELIBERA UNANIME**

D. *Il nostro condominio ha un area carrabile con il regolamento contrattuale che recita così: «il cancello verrà aperto solo per ingresso e uscita dei mezzi e la chiave riconsegnata al custode. Il materiale della ristrutturazione degli appartamenti dovrà essere depositato temporaneamente in fondo allo stesso passo carraio». Circa 10 anni fa, in deroga al regolamento, è stata fornita a tutti i residenti la chiave del cancello per il suo utilizzo temporaneo, limitatamente all'area carrabile, mantenendo il divieto d'ingresso dei mezzi nel cortile interno composto da due strisce pedonali larghe 3,5 metri per accedere alle quattro scale condominiali. Gli attuali consiglieri e l'amministratore hanno concesso l'ingresso e la sosta dei camion per lavori di ristrutturazione nei due passaggi pedonali interni, proprio davanti alle finestre degli appartamenti del piano terra. Credo che la decisione sia sbagliata perché lesiva dei diritti dei condòmini e non prevista dal regolamento: ho ragione?*

R. In tema di regolamento contrattuale, è opportuno ricordare che, così come previsto dalla Cassazione la sentenza 943/1999, «le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale e allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condòmini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile».

Ancora, la Cassazione – in merito all'occupazione abusiva di bene comune - con la sentenza 7618/2019 ha stabilito che «in tema di condominio di edifici, l'articolo 1102 del Codice civile sull'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante non pone alcun limite minimo di tempo e di spazio per l'operatività delle limitazioni del predetto uso, pertanto può costituire abuso anche l'occupazione per pochi minuti del cortile comune che impedisca agli altri condòmini di partecipare al godimento dello spazio oggetto di comproprietà. (Nella specie, la Cassazione ha confermato la decisione di merito che aveva vietato il parcheggio di motoveicoli nello spazio del cortile condominiale, prospiciente l'immobile di proprietà di uno dei condòmini, senza dare rilievo alla sporadicità o saltuarietà delle soste, bastando che queste ostacolassero l'accesso a tale immobile)».Pertanto - soprattutto, in considerazione del divieto disposto dalla clausola regolamentare - è da considerare illegittima l'«autorizzazione» che «gli attuali consiglieri e l'amministratore» hanno concesso per la «sosta dei camion per lavori di ristrutturazione nei due passaggi pedonali interni davanti alle finestre degli appartamenti del piano terra». Infatti, una simile «autorizzazione» – in evidente contrasto con la richiamata clausola regolamentare, nonché con la disciplina normativa prevista in tema di “uso della cosa comune” – richiede una convocazione assembleare con espresso punto dell'ordine del giorno, conseguente formale discussione e relativa deliberazione.

(Giuseppa Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 30 settembre 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ **DISDETTA ANTICIPATA NON VALIDA SE NON RIPORTA LE MOTIVAZIONI**

D. *Ho dato in affitto un appartamento con contratto 4+4, e avevo consentito all'inquilino di usare un posto macchina nel garage sottostante l'appartamento. Il contratto scadeva a novembre 2018, dopo la prima proroga di quattro anni. E io avevo mandato la disdetta del contratto sei mesi prima: «in riferimento all'appartamento da lei condotto sito in (...) faccio presente, alla sv, che alla scadenza naturale del contratto del 30/11/2018, intendo avere libero e sgombero di persone e cose detto appartamento (...).»*

La disdetta così formulata comprende anche l'uso del posto macchina? L'inquilino non ha ricevuto la raccomandata A/R, poiché praticamente non abita lì da tempo e nell'appartamento non vi risiede anagraficamente (per cui la raccomandata è tornata indietro). Lui non paga il canone di affitto dal giugno 2018. Come mi devo comportare?

R. La disdetta inviata per la scadenza del primo quadriennio non è valida, non riportando i motivi che possono giustificare il recesso, come specificati dall'articolo 3 della legge 431/1998. Pertanto, il contratto sarebbe ancora in corso. A fronte del mancato pagamento del canone per il periodo successivo al maggio 2018, tuttavia, è possibile intimare sfratto per morosità al conduttore, notificando la citazione alla sua residenza attuale.

Per quanto riguarda il posto macchina locato successivamente, se il contratto è stato stipulato per scritto e vi è un qualche collegamento con il contratto di abitazione, il rapporto risolto per morosità travolgerà anche il contratto per il posto auto. Se invece il contratto per il posto auto è solo verbale, sarebbe affetto da nullità in base alla norma che impone la necessità che tutti i contratti di locazione siano scritti e registrati pena, in difetto, la nullità del contratto stesso.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 7 ottobre 2019)

■ AFFITTO DI UNA STANZA: SPESE CONDOMINIALI PRO QUOTA

D. *Il conduttore che ha affittato una singola stanza in un appartamento composto di due stanze, soggiorno, cucina e bagno è tenuto a pagare anche una quota delle spese condominiali?*

R. Non sappiamo se il lettore si riferisca ad un contratto di locazione libero, di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, (con durata di quattro anni più quattro), o a un contratto a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/98, (con durata di tre anni più due) e/o a un contratto ad uso transitorio o per studenti universitari di cui all'articolo 5 della legge 431/98 o altro.

In ogni caso anche l'inquilino (affittuario di una porzione di immobile o di una stanza) è tenuto a contribuire, pro quota, alle spese accessorie. Sul punto si veda l'articolo 9, della legge 392/78, (norma tuttora vigente anche se derogabile), per il quale: «sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate». Si vedano anche - quanto alle locazioni cosiddette a canone concordato, transitorie e per studenti universitari - i contratti tipo allegati A, B e C al Dm Infrastrutture e Trasporti 16 gennaio 2017, che non prevedono particolari esenzioni.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 7 ottobre 2019)

■ CANCELLO D'INGRESSO ELETTRICO: AL LOCATORE VA IL TELECOMANDO

D. *Nella locazione di un appartamento in uno stabile dotato di cancello elettrico, il locatore è obbligato a consegnare al conduttore il telecomando, o può essere sufficiente la consegna della semplice chiave di apertura elettrica del cancello?*

R. Il locatore è tenuto a consegnare all'inquilino, non solo la chiave di apertura del cancello automatico, ma anche il telecomando. Infatti, a norma dell'articolo 1175 del Codice civile, le parti di un contratto devono comportarsi secondo correttezza. Si veda, in tema, anche l'articolo 1375 del Codice civile, per il quale, in termini generali, i contratti devono essere eseguiti secondo buona fede.

D'altra parte è probabile che il conduttore – che in sede di sopralluogo - visto l'immobile dotato di cancello automatico, in assenza di un diverso patto, si attendesse anche la consegna del telecomando.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 7 ottobre 2019)

■ L'INQUILINO MOROSO DEVE PAGARE LE SPESE LEGALI

D. *Tizio, conduttore, è stato sfrattato da Caio, locatore proprietario, per morosità. Oltre allo sfratto, Caio ha richiesto al tribunale il pignoramento dello stipendio di Tizio (1/5) e del suo conto corrente. Con lettera raccomandata inviata dal proprio legale Caio reclamava da Tizio, oltre agli importi fissati con provvedimento del tribunale, ulteriori importi quali costi sostenuti per la procedura esecutiva. Tizio richiedeva con ben due distinte raccomandate delucidazioni su quanto richiesto e la relativa documentazione comprovante i costi effettivamente sostenuti. Nessuna risposta è mai pervenuta a Tizio. A chi si deve rivolgere Tizio visto che anche al suo legale non è stata fornita alcuna risposta?*

R. Il creditore – che ha agito a norma degli articoli 543 e seguenti del Codice di procedura civile, con il procedimento di pignoramento presso terzi - ha diritto, in assenza di opposizione, sotto il profilo del diritto processuale, di conseguire le spese legali relative alla procedura di esecuzione presso terzi.

Il debitore – per liberarsi dall'obbligazione di pagamento - avrebbe dovuto quantomeno offrire il pagamento con le modalità di cui agli articoli 1206 e seguenti del Codice civile, (per esempio versando le somme ritenute dovute, comprensive di interessi e spese legali, sul conto corrente del debitore, se conosciuto, o mediante consegna di assegno circolare). Se si rifiuta di ricevere ingiustificatamente il pagamento, il creditore si assume le relative responsabilità, in termini di interessi e di costi (articolo 1220 del Codice civile). Il comportamento del creditore, invece, che non invia i conteggi delle somme dovute può al più rilevare, sotto il profilo della buona fede ex articolo 1175 del Codice Civile.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 7 ottobre 2019)

■ PORZIONI DI CASA AFFITTABILI ANCHE A CANONE CONCORDATO

D. *Sono proprietario di un appartamento che costituisce la mia prima casa e luogo di residenza.*

Vorrei affittare a due inquilini due delle tre stanze di cui dispone l'abitazione riservando per me la terza e condividendo bagno e cucina.

Ho svolto le opportune verifiche e posso affittare con contratto di locazione abitativa agevolata (3+2) usufruendo della cedolare secca.

Vi scrivo per chiedere quanto si debba indicare nei contratti che stipulerò con i singoli inquilini al fine di specificare che quella rimane la mia dimora e luogo di residenza e che della stessa riserverò per me un'area e dividerò bagno e cucina. Ne ho necessità al fine di poter fruire dei benefici fiscali in sede di dichiarazione dei redditi.

R. Per quanto attiene alle locazioni cosiddette "a canone concordato", di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998, (con durata di 3 anni + 2), deve ritenersi ammissibile la locazione di singole porzioni dell'unità abitativa. Si veda, in questo senso, la parte prima del contratto di locazione tipo, allegato A, al Dm 16 gennaio 2017, in cui si prevede, al punto B, l'ipotesi della locazione di una porzione dell'unità immobiliare, il cui utilizzo è regolato secondo modalità da definire nel contratto, (mediante compilazione di un apposito spazio).

Si legge nelle note al richiamato contratto tipo, in relazione alla locazione di una porzione di alloggio: «Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'articolo 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie». Di conseguenza, è necessario stabilire in modo dettagliato quali beni siano in uso condiviso tra le parti, (possibilmente predisponendo anche una planimetria "colorata", sottoscritta dalle parti,

da allegare al contratto stesso) e quali invece siano di uso esclusivo del proprietario (o suoi aventi causa, cioè altri inquilini o comodatari). Va da sé che il locatore potrà esercitare l'opzione cedolare secca secondo le modalità consuete, usufruendo dei relativi benefici fiscali.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 7 ottobre 2019)