
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



Novembre 2019 – Chiuso in redazione il 20 novembre 2019

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	23
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	24
APPROFONDIMENTI	
LOCAZIONE E MIGLIORAMENTI L'INDENNITÀ PER I MIGLIORAMENTI NELLA LOCAZIONE <i>L'art. 1592 cod. civ., a proposito dei miglioramenti nelle locazioni, stabilisce che, salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore di regola non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, ma se invece vi è stato il suo consenso, al conduttore è dovuto il pagamento di una indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.</i> Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 novembre 2019, n. 1079, pag. 1952-1955	32
AGEVOLAZIONE PRIMA CASA STOP ALL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" SE L'IMMOBILE NELLO STESSO COMUNE È GIÀ LOCATO A TERZI <i>Non può usufruire dell'agevolazione il contribuente che sia già proprietario di un immobile nello stesso Comune di quello in cui intende acquistare la nuova "prima casa", anche se tale immobile è già locato a terzi. In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con un documento di prassi che si pone in netto contrasto con la recente giurisprudenza di legittimità.</i> Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 novembre 2019, n. 1078, pag. 1891-1897	36
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	42



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

■ **La fiducia nel futuro spinge ad attivare il credito – I dati Crif**

«Gli italiani hanno recuperato fiducia ed è per questo che nel 2019 abbiamo assistito a un allargamento della base dei soggetti che hanno attivo un finanziamento: quasi il 40% dei maggiorenni, l'8% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In Italia, di solito, chi accede a un finanziamento è sicuro di poterlo ripagare. Altrimenti rimanda la spesa a un momento meno critico o accede ai cosiddetti "finanziamenti familiari». Maurizio Liuti, marketing director di Crif, traccia un quadro dell'indebitamento degli italiani con i dati forniti da Eurisc, il sistema di informazioni creditizie che copre circa il 98% delle posizioni attive in Italia, elaborati da Mister Credit.

L'analisi dei dati, che mostrano un calo dell'importo delle rate da rimborsare (a livello nazionale 344 euro, -1,5% rispetto ai primi sei mesi del 2018) e dell'indebitamento residuo e quindi un grado più elevato di sostenibilità finanziaria, dà luogo a una serie di osservazioni sul cambiamento socio-culturale ed economico in atto nel nostro Paese.

La spinta arriva dalle politiche monetarie della Bce che hanno abbassato notevolmente i tassi, il cui riflesso si è avuto in primis sui mutui: «Tra il 2008 e il 2018 il 60% delle compravendite immobiliari sono state saldate in contanti. Oggi, con i tassi ai minimi storici, la fiducia dei consumatori è aumentata: si accendono più mutui rispetto al passato e si allungano i tempi di rimborso perché il costo degli interessi è ridotto. Il livello di default, invece, è bassissimo, addirittura inferiore ai tempi pre-crisi», dice Liuti.

La rata media mensile nazionale. Per quanto riguarda i mutui, supera gli 840 euro: una cifra che può sembrare elevata, ma va letta sia in relazione all'andamento del mercato immobiliare sia alla luce di una serie di "abitudini" di consumo. «In molti casi chi acquista un immobile ricorre ai già citati prestiti tra familiari - continua Liuti -. I mutui, spesso, entrano in gioco quando si tratta di immobili di pregio, come nel caso delle province di Bolzano e Napoli che hanno le rate medie mensili oltre i 1.000 euro».

(...)

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Qualità della vita", 18 novembre 2019)

■ **Banche: Bankitalia, a settembre tassi sui mutui in calo all'1,82%**

A settembre i tassi di interesse sui prestiti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,82% in calo rispetto (2,08% in agosto). Lo rende noto Bankitalia aggiungendo che i tassi sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,06 per cento.

I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono rimasti sul livello di agosto all'1,26 per cento; quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,85 per cento, mentre quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,77 per cento.

I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,37 per cento, conclude la nota.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole 24 Ore Radiocor Plus", 12 novembre 2019)

■ Investimenti immobiliari, a Roma 5 miliardi tra il 2019 e il 2020

Dopo anni di crisi e l'impietoso confronto con Milano, arrivano segnali positivi per gli investimenti immobiliari a Roma, dove sono in campo interventi per oltre due miliardi nel 2019 (apri al 19% del totale nazionale). Cifra che dovrebbe salire nel 2020 a quasi 3 miliardi. È quanto stima il Rapporto sul mercato immobiliare di Roma e del Lazio di Scenari Immobiliari (...)

Negli ultimi dieci anni sono stati investiti a Roma, soprattutto in alberghi, commercio e uffici circa 10 miliardi di euro, contro i 25 miliardi di Milano.

«Questa è la città su cui puntare per i prossimi 5 anni – afferma il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, che parla di «vivacità senza gru: non è il tempo dei grandi cantieri, ma tutto il resto è in movimento». «Sicuramente ci sono le note difficoltà della città, dalle buche alla pulizia – continua Breglia – ma si tratta di problemi risolvibili da una normale amministrazione».

MILANO CONTRO ROMA Investimenti immobiliari a confronto

Anno	VALORE IN MLN EURO			% SU TOTALE ITALIA	
	Totale Italia	di cui Roma	di cui Milano	Roma	Milano
2013	3.326,6	589,8	834,5	17,7	19,1
2014	4.972,1	727,9	894,2	14,6	18,0
2015	7.605,6	770,1	3.408,8	10,1	44,8
2016	7.075,6	1.214,3	2.941,7	17,2	41,6
2017	9.766,4	1.680	4.835,4	17,0	49,5
2018	7.800	1.370	3.150	17,6	40,4
2019*	10.900	2.071	4.970,4	19,0	45,6
2020*	12.000	2.780	5.040	23,0	42,0

(*) Stime. Fonte: Scenari Immobiliari

Il Lazio nel 2019 si conferma il secondo mercato della casa, dopo la Lombardia, con 72.500 compravendite. Il Rapporto stima 39mila compravendite a Roma, in aumento del 10% circa rispetto allo scorso anno. I prezzi risultano in crescita dello 0,7% in media, con balzi superiori al 5% nei quartieri Testaccio, Farnesina, Aventino, Piramide, Sant'Eustachio e Libia.

Il prezzo medio di una casa è 340mila euro e il fatturato complessivo del mercato potrebbe chiudere il 2019 a 13,2 miliardi di euro (+7,7%).

(...)

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

■ Ecco i prezzi a mq dei grattacieli in Italia (e all'estero)

Innovazioni progettuali e tecnologiche per i grattacieli residenziali di ultima generazione. Facciate permeabili, con spazi esterni impensabili fino a pochi anni fa per gli edifici alti, e sperimentazione con materiali come il legno, oltre alla ricerca nel campo dell'industrializzazione edilizia. Ricostruendo una mappa con le più recenti realizzazioni nel mondo, sono numerose le opere disegnate dai protagonisti dell'architettura internazionale. Non solo a New York o a Londra.

Nella capitale libanese ad esempio gli svizzeri Herzog & de Meuron hanno firmato il Beirut Terraces a ridosso del porto turistico, 120 metri di altezza per un progetto caratterizzato da una composizione a strati dove le stanze dei diversi appartamenti sporgono o arretrano creando un disegno originale anche con la vegetazione che diventa elemento di identità e privacy per i singoli alloggi.

A New York sono al lavoro i danesi dello studio Big che un paio di anni fa hanno inaugurato il grattacielo a corte, VIA 57 West, che tiene insieme l'esigenza di densità (oltre 700 unità abitative disposte su 32 piani "inclinati" per ottimizzare la vista sulla baia) con il plus di una corte tipica europea con un giardino e un bosco. Per l'occasione è stato coniato un neologismo, "Courtscraper", che unisce i due termini inglesi. Sempre a Manhattan, non lontano da Central Park, l'uruguaiano Rafael Viñoly ha firmato il 432 Park Avenue, la torre residenziale più alta mai costruita al mondo (426 metri e 85 piani), seguita a scala internazionale dalla Princess Tower (414 mt e 101 piani) e da 23 Marina (392 mt e 88 piani), entrambe a Dubai.

Ma quanto costa comprare casa in un grattacielo? Si parte da 28mila euro a mq per diventare proprietari di un appartamento del 432 Park Avenue, ma c'è anche chi per un attico di 767 mq ha speso 86 milioni di euro (112 mila euro al mq).

Anche in Italia stanno aumentando gli sviluppi in verticale: secondo un'elaborazione (...) in Italia la Torre Solaria terminata nel 2013 nell'ambito del progetto Porta Nuova, con i suoi 143 metri e 37 piani è la più alta del Paese.

Seguono EuroSky a Roma (120 metri e 31 piani), il Grattacielo di Cesenatico (188 metri e 35 piani), e una torre del Bosco Verticale (116 metri e 27 piani), appena nominato, tra l'altro, tra i 50 grattacieli più iconici degli ultimi 50 anni del Council on tall buildings and urban habitat (Ctuh).

Proprio i due edifici di Boeri Architetti sono i più costosi (da 12.300 a 16.500 euro/mq), ma i prezzi restano alti anche in altri edifici milanesi, sia nelle nuove realizzazioni come la stessa Torre Solaria (da 9.200 a 16.200 euro/mq) che per altre degli anni '70 come la Torre Monforte (da 9.500 a 11.500 euro/mq). Delle 20 torri residenziali più alte 13 sono a Milano: l'altezza media è salita a 90 metri, mentre i piani a 24. Numeri importanti ma ben lontani dai 209 metri di altezza media (54 piani) registrati dai primi 20 grattacieli in Europa e dai 332 metri e 81 piani nel mondo.

La top ten nazionale

	NOME E CITTÀ	ALTEZZA (MT)	PIANI	PREZZO MIN	PREZZO MAX
1	Solaria (Milano)	143	37	9.200	16.200
2	Torre EuroSky (Roma)	120	31	5.000	9.000
3	Grattacielo di Cesenatico (Fc)	118	35	2.800	4.800
4	Bosco Verticale (Milano)	116	27	12.700	16.500
5	Torre Cantore (Genova)	90	22	1.100	1.900
6	Porta Romana Tower (Milano)	89	25	5.000	6.800
7	Torre Frascari (Castel Maggiore, Bo)	87	25	2.500	3.700
8	Torre Elah (Genova)	85	20	2.200	3.00
9	Merville (Jesole, Ve)	81	24	5.500	6.200
10	La Meridiana (Bologna)	80	23	*	*

I grattacieli residenziali più alti d'Italia e quotazioni medie al mq in euro. () Immobile all'asta.*

In Europa, la torre residenziale più alta è la Skyland Residential Tower ad Istanbul (284 metri), dove tuttavia i prezzi di vendita sono fra i più bassi: oggi si vende da 2.200 a 3.400 euro/mq. A Mosca il grattacielo più alto è il Capital City Moscow Tower (274 metri) con prezzi che variano fra gli 8 e i 10mila euro/mq. Dei primi 20 grattacieli europei, uno solo si trova a Londra ed è il St. George Wharf Tower (180 metri e 50 piani); acquistare al 40° piano costa oltre 23mila euro al mq. In questo caso senza il plus del design, tanto che l'edificio è stato in lizza per il Carbuncle Cup, premio assegnato all'edificio più brutto nel Regno Unito.

Progettare grattacieli è sfidante per studi affermati come quelli di Renzo Piano o Norman Foster. Ma in alcuni casi a cimentarsi con progetti coraggiosi sono stati i giovani talenti. All'inizio degli anni Duemila i cinesi Mad Architects, allora trentenni, hanno iniziato il progetto delle Absolute Towers (Toronto): 170 e 150 metri di altezza per due edifici denominati Monroe Towers in virtù della loro forma sinuosa, con un design bello, scultoreo e umano; caratteristico il balcone continuo con vista a 360 gradi per ogni unità abitativa.

«Rimane un landmark il progetto denominato The Pinnacle@Duxton a Singapore, che ha appena compiuto i suoi primi 10 anni: un progetto di edilizia popolare – racconta Dario Trabucco, professore associato allo Iuav di Venezia e research manager Ctuh – sette torri connesse da due passerelle in quota, una al 26° e uno al 50° piano, case servite da una serie di servizi compresa una pista per fare jogging, un'area fitness e un parco giochi».

(Paola Pierotti, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24 online", 21 ottobre 2019)

Vendita e locazione

■ **Affitto, il contratto non si scioglie restituendo le chiavi di casa**

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

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

Dal protrarsi della locazione senza restituzione delle chiavi al proprietario può conseguire, per il conduttore, la condanna al pagamento delle mensilità per occupazione senza titolo oltre alle spese per le utenze (Così aveva deciso anche il Tribunale di Roma il 28 febbraio 2018).

Il recesso anticipato

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

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

Il preavviso è sempre di sei mesi anche nel caso ricorra una giusta causa: in questo lasso temporale i canoni devono essere puntualmente versati secondo quanto statuito dal contratto.

La consegna delle chiavi

La semplice consegna delle chiavi di casa non legittima l'interruzione del pagamento delle residue mensilità, anche se quest'ultimo le ha accettate.

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

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

«Per giurisprudenza consolidata, la consegna al locatore da parte del conduttore delle chiavi dell'immobile locato, costituisce condotta idonea (produttiva di effetti impeditivi anche della "mora solvendi" ex art. 1220 c.c.: cfr. Corte Cass. Sez. 6 – 3, Ordinanza n. 1337 del 20/01/2011) a consentire la reimmisione del bene nel possesso del bene, e dunque condotta apprezzabile come adempimento satisfattivo della obbligazione "ex contractu" avente ad oggetto la restituzione del bene posta a carico del conduttore ex art. 1590 c.c. (cfr. Corte cass. Sez. 3, Sentenza n. 5270 del 05/06/1996; id. Sez. 3, Sentenza n. 5841 del 24/03/2004 che equipara la consegna delle chiavi alla incondizionata messa a disposizione del bene; id. Sez. 3, Sentenza n. 550 del 17/01/2012)». (Cassazione, sentenza 14 marzo 2017, n. 6467)

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

«... La funzione a cui risponde il preavviso del conduttore è quella di concedere al locatore il lasso di tempo presumibilmente necessario per reperire altro conduttore, senza perdere il diritto al compenso per l'uso dei locali, così come la funzione del preavviso dovuto dal locatore è quella di permettere al conduttore di usufruire del tempo ragionevolmente necessario per reperire altra abitazione.

È vero, quindi, che il conduttore non ha mantenuto il godimento dell'immobile per l'intera durata del preavviso, come avrebbe avuto il diritto di fare; ma ciò è stato frutto di una sua libera scelta, che non gli consentiva di pregiudicare l'interesse della controparte a conservare il diritto al compenso per l'intero periodo del mancato preavviso, in mancanza di prova che egli avesse comunque reperito per tempo altro conduttore.

Né la rinuncia al compenso per il periodo di preavviso può desumersi dal mero silenzio del locatore - conformemente del resto ai principi generali in materia contrattuale, per cui il silenzio non è normalmente significativo, quale dichiarazione di volontà - ma avrebbe dovuto risultare da dichiarazioni, atti o comportamenti inequivocabili in tal senso.

Tale non è la mera accettazione in restituzione delle chiavi dell'appartamento: comportamento in certa misura necessitato, a fronte dell'abbandono dei locali da parte del conduttore, e comunque idoneo di per sé solo a dimostrare la rinuncia del locatore al pagamento del corrispettivo per l'intera durata del periodo di preavviso al quale avrebbe avuto diritto per legge». (Cassazione, sentenza 27 luglio 2015, n. 15769)

Se le parti si accordano per lo scioglimento anticipato del rapporto, è giusta premura prevedere che ciò sia messo per iscritto, determinando anche la sorte dei canoni residui. **(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 11 novembre 2019)**

Immobili e condominio

■ **Le antenne di telefonia sul condominio: decisioni e ricavi**

Spesso sui tetti degli edifici si vedono grosse antenne. Non si tratta di antenne a servizio del condominio bensì antenne telefoniche che vengono collocate dietro consenso del palazzo, sulla base di un vero e proprio contratto di locazione.

L'assemblea condominiale può deliberare di locare una parte comune, ma solo nel caso in cui non sia possibile utilizzare il bene in modo diretto, frazionato o turnario.

L'esempio classico è l'alloggio del portiere, quando il relativo servizio è venuto meno: il condominio può decidere di dare in locazione l'appartamento.

Lo stesso principio può valere per il tetto o il lastrico solare: se ne può conferire in tutto o in parte la superficie a fini locatizi.

La particolarità della locazione condominiale è che il canone mensile viene distribuito tra tutti i condomini in ragione dei relativi millesimi di proprietà. Viene infatti applicato l'art. 1123 primo comma c.c., non potendosi avere un uso diversificato o di una sola parte dei condomini.

La decisione assembleare che autorizza l'installazione di queste antenne è stata vista sotto luci differenti.

Può essere qualificata al pari di un'innovazione ex art. 1120 c.c., sulla cui base si rende necessaria un quorum deliberativo dato dalla maggioranza degli intervenuti e 2/3 del valore dell'edificio.

In questo senso si deve considerare il fatto che i condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al maggior rendimento delle cose comuni.

Se però il palazzo è di un certo pregio, viene in considerazione il suo decoro architettonico: ai fini dell'installazione delle antenne occorre quindi l'unanimità dei consensi.

A volte si è ritenuto necessario il consenso unanime dei condomini in ragione del fatto che l'opera comprime il diritto di comproprietà di ciascuno.

Viene alla ribalta l'uso indiretto del bene comune quando non è possibile che i singoli condomini ne utilizzino direttamente.

Condizione imprescindibile dell'uso indiretto è l'impossibilità diretta del godimento: «in mancanza di siffatto presupposto, la deliberazione che adotti l'uso indiretto è nulla, andando a incidere sull'estensione del diritto reale di ciascun condomino sul bene, ad eccezione dell'ipotesi di assunzione unanime» (Cass. 15460/2002; Cass. 4131/2001; Cass. 8528/1994).

Il canone di locazione si qualifica quale uso indiretto

“L'assemblea condominiale ha la possibilità di concedere, anche a terzi il godimento di beni comuni, realizzando quindi per i condomini una forma di “godimento indiretto” derivante dalla percezione del relativo canone: tale possibilità tuttavia è subordinata all'impossibilità dell'uso diretto, anche in via ternaria del bene comune” (Cass. n. 10446 del 21 ottobre 1998).

Il canone deve essere corrisposto una volta ottenute le debite autorizzazioni (Cass., 30 maggio 2019 n. 14754).

La norma di riferimento è il decreto legislativo 2 settembre 2002, n. 198 “Disposizioni volte ad accelerare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni strategiche per la modernizzazione e lo sviluppo del Paese”. All'articolo 4 prevede che «... l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni

radio base per reti di telecomunicazioni mobili Gsm/Umts (...) venga autorizzata dagli enti locali, previo accertamento, da parte delle Arpa ovvero dall'organismo indicato dalla regione, della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale".

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 20 novembre 2019)

■ **Identikit del «tetto piano» tra diritti, accesso e uso**

Il lastrico solare è il manufatto che funge da copertura del fabbricato. Comunemente definito "tetto", a differenza di quest'ultimo è caratterizzato da un pavimento in piano dotato di uno strato impermeabilizzante e, soprattutto, può essere accessibile e calpestabile.

Le parti comuni

Sia il tetto che il lastrico solare rientrano fra le parti comuni dell'edificio elencate dall'articolo 1117 del Codice civile. Ma, mentre ai costi di manutenzione e rifacimento del tetto contribuiscono tutti i condòmini comproprietari in base ai rispettivi millesimi, per decidere come ripartire le spese relative al lastrico solare occorre prima analizzarne la struttura e l'assetto proprietario. In particolare, nel caso in cui il lastrico sia inaccessibile e svolga la sola funzione di copertura, è di proprietà comune e per la sua conservazione contribuiranno tutti i condòmini.

Al contrario, se il lastrico è dotato di parapetti ed è calpestabile (cioè utilizzabile), servirà verificare dai titoli se appartiene a tutti i condòmini (che possono usufruirne come stenditoio, solarium, giardino pensile e altro) oppure se è in uso esclusivo o di proprietà esclusiva (o altro diritto reale) di un solo condomino, (solitamente chi occupa l'appartamento posto all'ultimo piano dello stabile).

Tale distinzione è contemplata dal Codice civile e, in particolare, dall'articolo 1126 secondo cui «quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno».

Oltre alla distinzione tra tetto e lastrico solare, non bisogna confondere quest'ultimo con la cosiddetta "terrazza a livello", una superficie posta a copertura di alcuni appartamenti, che al tempo stesso si trova sullo stesso piano di altre unità immobiliari dei quali costituisce parte integrante. La terrazza a livello, quindi, non ha solo funzione di copertura per una parte del fabbricato, ma costituisce soprattutto una proiezione all'aperto dell'appartamento contiguo (Cassazione 2924 del 28 aprile 1986).

La sicurezza

Che si tratti di lastrico solare in uso esclusivo o terrazza a livello, chi ne usufruisce deve prestare la massima attenzione e non compiere atti che possano in qualche modo pregiudicare la sicurezza degli altri condòmini o di soggetti estranei al condominio. Non è possibile, quindi, posizionare oggetti eccessivamente pesanti che compromettano l'uso della terrazza. Non è possibile eseguire opere che mettano a rischio la stabilità dell'edificio o ledano il decoro architettonico dell'edificio, a maggior ragione se si tratta di uno stabile d'epoca tutelato dalla legge. Il proprietario della terrazza lastrico può anche procedere alla sopraelevazione, con realizzazione di un nuovo piano, a norma dell'articolo 1127 del Codice civile. In questo caso – a parte l'indennità di sopraelevazione, che deve essere corrisposta ai condòmini – il nuovo lastrico rimarrà di sua esclusiva proprietà (Cassazione 18822/2012).

(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 11 novembre 2019)

■ **Spese ripartite tra i condomini in base al valore della proprietà**

Salvo diversa convenzione, le spese di manutenzione del lastrico solare comune, ordinarie o straordinarie, sono ripartite fra tutti i condòmini (che sono coperti da esso) in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Regolamento condominiale

Il regolamento condominiale o gli atti di proprietà delle singole unità immobiliari possono prevedere che il lastrico solare sia concesso in uso esclusivo ad un singolo condomino: ciò significa che quest'ultimo, pur non essendo proprietario del bene (che appartiene a tutti), ha il diritto di utilizzarlo in via esclusiva, avendo cura di non modificarne la consistenza (trattandosi di un bene comune) e di non pregiudicare la stabilità dell'edificio o alterare il decoro architettonico (articoli 1102, 1120, ultimo comma e 1122 Cc). Il lastrico solare può essere attribuito anche in proprietà esclusiva. Ciò nonostante, permane la sua «funzione comune di copertura dell'edificio» con la conseguenza che il proprietario non può compiere atti contrari alle norme da ultimo richiamate.

In ambedue i casi, (cioè sia nell'ipotesi in cui sia attribuito in uso esclusivo, sia nell'ipotesi in cui sia attribuito in proprietà esclusiva), per suddividere le spese di manutenzione, si applica il criterio contenuto nell'articolo 1126 del Codice civile, secondo cui 1/3 della spesa è a carico del condomino che usufruisce del lastrico e i restanti 2/3 sono a carico degli altri condòmini proprietari. Tale ripartizione si utilizza, ad esempio, qualora sia necessario provvedere alla sostituzione dello strato di impermeabilizzazione della superficie, compresa la pavimentazione e scossaline (se aventi funzione impermeabilizzante) ed escluse quelle parti della terrazza che non attengono alla copertura e hanno invece funzione di affaccio: parapetti, ringhiere e altro. Salvo tuttavia che gli interventi non siano tutti consequenziali all'intervento di riparazione del lastrico, nel qual caso si applicherà la stessa proporzione di cui all'articolo 1126 (Cassazione 11449 del 19 ottobre 1992).

Criterio di ripartizione

Il criterio di ripartizione previsto dall'articolo 1126 si applica per le opere di manutenzione conseguenti al deterioramento "fisiologico" del lastrico.

Per i danni che il lastrico solare può provocare (o aver provocato), si applica in via presuntiva lo stesso criterio di ripartizione, salvo che il proprietario (o usuario) del lastrico o l'amministratore provino reciprocamente la colpa esclusiva l'uno dell'altro nella causazione dei danni.

Sul punto - al di là delle oscillazioni giurisprudenziali - vale richiamare la pronuncia 9449 della Cassazione, Sezioni Unite, del 10 maggio 2016, secondo cui «qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'usuario esclusivo, quale custode del bene secondo l'articolo 2051 Cc, sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore in base all'articolo 1130, comma 1, numero 4, Cc, nonché sull'assemblea dei condòmini in base all'articolo 1135, comma 1, numero 4, Cc, tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'articolo 1126 Cc, che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio».

Danno per negligenza

Al contrario – seguendo il principio espresso dalle Sezioni Unite - quando il danno è riconducibile alla negligenza della persona che ha in uso esclusivo (o in proprietà) il bene o all'amministratore di condominio, (che nonostante i solleciti non abbia eseguito i lavori), a sostenere per intero l'esborso sarà chi ha causato direttamente o indirettamente il danno.

Un esempio può essere d'aiuto: il condomino che utilizza in via esclusiva il lastrico danneggia lo strato impermeabilizzante, posando un pesante vaso (contenente una pianta). Dei danni all'appartamento sottostante risponderà l'utente del lastrico (articoli 2051 e 2043 del Codice civile).

Qualora, invece, il condomino che ha in uso il lastrico segnali all'amministratore una crepa sulla superficie piana e il professionista non provveda alla riparazione, a pagare i danni sarà soltanto il condominio (ovvero tutti i proprietari delle unità immobiliari, ad eccezione del condomino danneggiato) che in seconda battuta potrà rivalersi sull'amministratore, colpevole di non aver compiuto gli atti conservativi sulla parte comune dell'edificio.

(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 11 novembre 2019)

■ **Ok al gazebo anche senza il parere assembleare**

Che sia di proprietà comune o in uso esclusivo, anche alla luce della funzione essenziale di copertura dell'edificio, ogni intervento riguardante il lastrico solare va ponderato con attenzione. Per prima cosa è necessario leggere il regolamento condominiale di tipo contrattuale, che potrebbe contenere delle limitazioni, eliminabili soltanto con il voto unanime di tutti i condòmini proprietari.

Codice civile

Esclusi eventuali divieti, il punto di partenza è l'articolo 1102 del Codice civile, secondo cui ciascun condomino può servirsi della cosa comune - qual è il lastrico - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. La norma aggiunge, inoltre, che i condòmini possono apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

L'articolo 1122 entra più nello specifico, disponendo 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. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Interventi possibili

Seppure con importanti limitazioni, la il Codice consente quindi a ciascun condomino di potere eseguire interventi sul lastrico solare senza il necessario placet dell'assemblea.

Nel caso in cui il lastrico sia comune, accessibile e sicuro, nulla vieta che la superficie possa essere utilizzata dai condòmini per stendere la biancheria, prendere il sole, posizionare piante e altro. Ciò vale anche se il lastrico è in uso esclusivo, con il condomino titolare del diritto che è libero di posizionarvi dei manufatti, a patto che le opere non ledano il decoro architettonico dell'edificio (soprattutto nei palazzi d'epoca, tutelati dai Beni culturali) e non ne mettano a rischio la stabilità.

Nel novero degli interventi più frequenti figura l'installazione del gazebo, opera che il condomino può realizzare anche senza il parere dell'assemblea. Attenzione, però, al decoro architettonico: la Cassazione (sentenza 24305 del 30 settembre 2008) ha osservato come la struttura posizionata sul lastrico di un edificio senza particolari pregi architettonici, può essere rimossa qualora la stessa determini un peggioramento della terrazza. In casi simili, ha spiegato la Corte, l'amministratore di condominio «è legittimato senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condòmini ad instaurare un giudizio per ottenere la rimozione di opere e manufatti realizzati da un condomino in pregiudizio delle parti comuni dell'edificio condominiale (...) posto che una tale domanda rientra negli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni stesse in base all'articolo 1130 Cc, numero 4». Lo stesso principio si applica per la costruzione di una tettoia o di una veranda, mentre se il condomino decide di posizionare sul

lastrico una piscina gonfiabile, più che ledere il decoro (in quanto difficilmente visibile) essa potrebbe causare danni strutturali allo stabile.

Installazione antenna

Un caso a parte riguarda l'installazione dell'antenna televisiva installata da un condomino sul lastrico solare in uso esclusivo a un altro condomino. Al fine di garantire a tutti i cittadini il diritto all'informazione, la legge prevede che chi per ragioni strutturali è impossibilitato a installare l'antenna in uno spazio di sua proprietà, può servirsi del lastrico solare comune o in uso esclusivo, senza dovere pagare alcun indennizzo. Per il Dpr 156/1973 il proprietario «non può opporsi all'appoggio di antenne o di sostegni, nonché al passaggio, nell'immobile di sua proprietà, di condutture, fili o qualsiasi altro impianto occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condòmini». Inoltre, «fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione».

Il proprietario, infine, non può vietare il passaggio nell'immobile di sua proprietà (lastrico compreso) del personale incaricato di installare, riparare e mantenere gli impianti.

(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 11 novembre 2019)

■ **Chi paga in contanti le rate a luglio si dovrà fermare ai 2mila euro**

Sono quasi sempre persone anziane, che non usano l'home banking e si rifiutano di fare code defatiganti alle poste o in banca, e magari abitano abbastanza vicine allo studio dell'amministratore. Ma, se si prendono per buone le stime delle associazioni di categoria, che valutano sui 15 miliardi all'anno le spese condominiali ordinarie in Italia, una valutazione prudentiale può assegnare ai pagamenti in contanti una percentuale che oscilla tra il 3% e il 6% del totale, cioè tra i 450 milioni e 1 miliardo.

Le modifiche decise con il DI 124/2019 per i limiti di utilizzo della moneta contante, dunque, vanno a incidere su una realtà tutt'altro che piccola. Il limite attualmente è di 3mila euro ma, se la manovra passerà il vaglio del Parlamento, dal 1° luglio 2020 la soglia calerà a 2mila euro, fino al raggiungimento di 1.000 euro dal 1° gennaio 2022: di fatto, il limite già stabilito nel 2011 e poi modificato nel 2015. E nonostante il diffondersi di Mav e bonifici, è ancora pratica diffusa il pagamento in contanti degli oneri condominiali e dei canoni di locazione, soprattutto per importi minori.

Anzitutto va chiarito che la totalità delle movimentazioni economiche relative a rapporti contrattuali e commerciali in essere tra il condominio e i suoi fornitori di beni e servizi rientrano nelle previsioni della normativa antiriciclaggio; pertanto l'amministratore, per non incorrere in pesanti sanzioni e mettere a rischio i propri amministrati, deve rispettare quanto previsto in materia di utilizzo del contante. Tuttavia, se l'aspetto "commerciale" sembra chiaro, la normativa non fornisce dati certi in riferimento alle quote versate dai condòmini.

Il decreto legge fiscale del 14 ottobre (attualmente in via di conversione in Parlamento) apporta una modifica sostanziale all'articolo 49, commi 1 e 3, del Dlgs 231/2007, che prevede il divieto di trasferimento del denaro contante o di libretti di deposito al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore oggi a 3mila euro, ma dal 2020 a 2mila.

Va ricordato però che il condominio, configurato dall'orientamento giurisprudenziale quale «ente di gestione» sprovvisto di personalità giuridica (così dice la Cassazione nella sentenza 2363/2012) detiene di fatto un'autonoma personalità fiscale, rappresentando un determinato e determinabile centro di interesse proprio, autonomo da quello dei condòmini.

Infatti, benché l'amministratore di condominio non sia compreso tra i soggetti obbligati all'effettuazione dell'adeguata verifica della clientela previsti dal Dlgs 231/2007, il condominio, per taluni aspetti, sembra invece di sì. La circolare della Guardia di Finanza n. 83607/2012,

ripresa anche dall'Economia, afferma infatti che «la violazione si realizza quando il trasferimento intercorre fra soggetti diversi, costituenti distinti centri di interesse».

Quindi, potendo sostenere la distinzione tra tra condominio e condòmini in qualità di soggetti interessati all'operazione, le operazioni stesse rientrano pienamente nell'applicazione della normativa della limitazione alla circolazione del contante e degli altri titoli trasferibili.

È stato inoltre chiarito con nota del 5 febbraio 2014 dal Mef che il pagamento dei canoni di locazione evidenzia come, sotto la soglia dei 1.000 (attualmente 3mila) euro di cui all'articolo 49 del Dlgs 231/2007, la tracciabilità delle transazioni in contante può essere garantita mediante «una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione». Ciò risulta applicabile anche in ambito condominiale. Secondo il Mef le transazioni di denaro sotto la soglia limite non comportano il rischio di sanzioni per antiriciclaggio, purché siano accompagnate da un documento che attesti con precisione la provenienza e la destinazione del denaro. Quindi l'amministratore, ricevendo contanti dai condòmini per pagare le rate, dovrà attenersi ai limiti previsti, oltre che al versamento immediato sul conto corrente condominiale come conseguenza del dettato della legge 220/2012.

(Andrea Cartosio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 5 novembre 2019)

Immobili e fisco

■ Il condòmino cede tutto il credito solo a un cessionario

La cessione «dell'intera detrazione calcolata» sui lavori edili delle parti comuni da parte del condòmino deve essere effettuata verso un solo cessionario e non verso diversi soggetti. Sono queste le novità dell'agenzia delle Entrate, contenute nella risposta del 13 novembre 2019, n. 481, riferita alla detrazione per la riqualificazione energetica di parti comuni di edifici (articolo 14, comma 2-ter del DI 63/2013) ed estendibile a tutte le cessioni di crediti generati da lavori su parti comuni, ma in contrasto con le istruzioni della comunicazione dell'amministratore di condominio dei crediti ceduti (provvedimento del 6 febbraio 2019, n. 28213), la quale consentiva la cessione a più soggetti di tutto il credito del condòmino.

Il condòmino, titolare delle detrazioni Irpef o Ires su tutti gli interventi ai fini del risparmio energetico «qualificato» su parti comuni condominiali, del 50, 65, 70 o 75%, oltre che su quelli dell'articolo 14, comma 2-quater.1, del DI 4 giugno 2013, n. 63, può cedere il corrispondente credito d'imposta solo relativamente «all'intera detrazione calcolata» e non in parte, secondo il punto 3.2 del provvedimento 28 agosto 2017, prot. 165110, ai fornitori, ad «altri soggetti privati» e, solo per gli incapienti, anche a istituti di credito e intermediari finanziari. Secondo il punto 3.3 del provvedimento, invece, il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito.

L'agenzia delle Entrate, quindi, ha sostenuto, con la risposta del 13 novembre 2019, n. 481, che l'utilizzo del termine cessionario della detrazione al singolare e la circostanza che la stessa non possa essere oggetto di frazionamento (ogni singolo condòmino può infatti cedere solo l'intera detrazione) porti a ritenere che, all'atto della prima cessione, la detrazione debba essere ceduta ad un solo soggetto (cessionario).

Vengono così contraddette e nella sostanza superate le istruzioni della comunicazione dell'amministratore di condominio del provvedimento del 6 febbraio 2019, n. 28213, che al punto 4.3 recitavano testualmente: «La sezione comprende per ogni condòmino cedente una parte fissa e una tabella che contiene i dati di tutti i cessionari (per un massimo di 18)», facendo intendere la possibilità di cessione del credito anche a più cessionari. Invece, con la risposta di ieri, solo un cessionario, può ricevere sotto forma di credito d'imposta la detrazione

spettante ad un condomino per le spese da questi sostenute per interventi di riqualificazione energetica.

Il cessionario, una volta che il credito d'imposta è divenuto disponibile, potrà cedere, in tutto o in parte, il credito acquisito ad altri soggetti privati, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Queste regole sono applicabili per analogia anche alle altre detrazioni sulle parti comuni, come quelle dell'articolo 16, comma 1-quinquies, del DI 63/2013 e dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir.

In caso di cessione dei crediti derivanti da lavori in singole unità immobiliari, invece, si ricorda che la prima cessione può avvenire anche in parte, a patto che sia «commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascun fornitore».

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 14 novembre 2019)

■ **Bonus facciate, per i lavori già avviati il pagamento 2020 dà diritto allo sconto**

Il bonus facciate allarga i suoi confini. La manovra in corso di discussione parla, infatti, di «spese documentate». E questo, analizzando le vecchie pronunce dell'agenzia delle Entrate, renderà applicabile il beneficio del 90% anche a quegli interventi già in corso d'opera per i quali i pagamenti saranno materialmente effettuati l'anno prossimo.

Il disegno di legge di bilancio per il 2020 introduce, tra le misure per la crescita, l'articolo 25, rubricato «bonus facciate»: prevede per i soggetti Irpef, l'attribuzione di una detrazione di imposta del 90%, da recuperare in dieci anni, per le spese documentate, sostenute nel 2020, relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata di edifici, inclusa la semplice manutenzione ordinaria.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi esterni, il rifacimento di intonaci, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage. Da valutare quali di questi interventi potranno rientrare o meno nel concetto di «recupero o restauro della facciata».

Al netto della nuova disposizione, va detto che fino al 2019 gli interventi relativi al rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura esterna possono usufruire della detrazione di imposta del 50%, ma con le seguenti particolarità: in caso di intervento eseguito su singole unità abitative, occorre che ne consegua una modifica di materiali e/o colori. Se l'intervento è effettuato su parti comuni condominiali, occorre che si conservino materiali e colori uguali a quelli preesistenti. In ogni caso, per ciascuna unità immobiliare è previsto un tetto massimo di spesa ammessa al beneficio di 96mila euro.

Per il 2020, invece, i medesimi interventi godranno di un ben più ampio incentivo (90% di detrazione di imposta anziché 50%) senza alcuna limitazione tecnica di utilizzo di materiali e/o colori (o anche solo di colori nel caso di tinteggiatura della sola facciata) e senza alcuna limitazione di spesa.

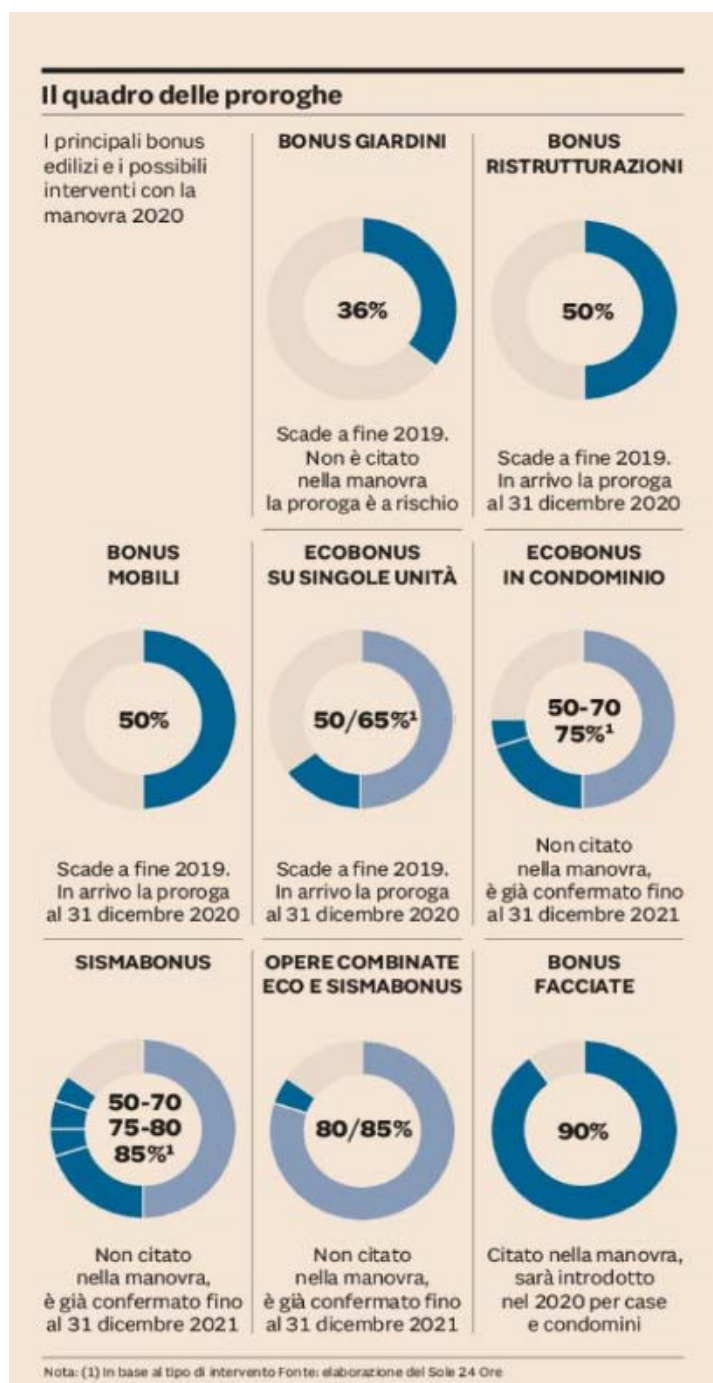
L'attuale formulazione della norma, prevedendo la detrazione «per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020», non sembra porre particolari vincoli, oltre alla data di sostenimento della spesa stessa, rendendo di fatto applicabile il maggior beneficio anche a quegli interventi già in corso d'opera, purché non ancora sostenuti nel 2019.

Riguardo al concetto di sostenimento della spesa, l'agenzia delle Entrate si era già espressa, con circolare 29/2013, in occasione dell'aumento di aliquota dal 55% al 65% per gli interventi di risparmio energetico, ritenendo che l'utilizzo dell'espressione «spese sostenute», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota in relazione alla data di

avvio degli interventi, comportasse per le persone fisiche il fare riferimento al criterio di cassa, e quindi alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Questo, esemplificando, vuol dire che, se la norma non verrà cambiata in fase di approvazione in Parlamento, un intervento autorizzato e iniziato nel 2019, per il quale il pagamento materiale dei lavori avvenga solo nel 2020, potrà godere del nuovo incentivo potenziato al 90%; allo stesso modo, anche nel caso di un lavoro per il quale l'acconto sia stato pagato nel 2019, un eventuale saldo liquidato nel 2020 accederà alla detrazione.

(Fabio Chiesa, Giampiero Gugliotta, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 14 novembre 2019)



(Tabella: Edoardo Riccio, Il Sole 24ORE – Estratto da “Condominio Facile”, 20 novembre 2019)

■ Per i soggetti Isa scontato anche l'acconto sulla cedolare

I soggetti interessati agli Isa, che devono pagare l'acconto per il 2019 della cedolare secca, devono applicare, anche per questa imposta, le nuove regole di ripartizione degli acconti in due rate uguali (al 50% ciascuna), anziché del 40% la prima rata e del 60% la seconda. Questa nuova regola, introdotta dall'articolo 58 del DI 124/2019 (cosiddetto decreto fiscale 2020) e da seguire già per la seconda rata degli acconti del 2019, in scadenza il prossimo 2 dicembre 2019, non si applica però ai soggetti che non sono interessati agli Isa, per i quali quindi la ripartizione dell'acconto tra le due rate continuerà ad essere quella prevista dalla norma della cedolare secca, l'articolo 7, comma 2, del provvedimento 7 aprile 2011, cioè del 40% la prima rata e del 60% la seconda. L'atteso chiarimento è arrivato dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione 93/E di ieri che conferma quanto anticipato dal Sole 24 Ore dell'8 novembre.

Pertanto, per i soggetti che contemporaneamente hanno ricavi o compensi non superiori a 5.164.569 euro ed «esercitano attività economiche, per le quali sono stati approvati» gli Isa (anche se minimi, se forfettari o se "ricadono nelle altre cause di esclusione dagli ISA", ecc.), considerando che il primo acconto 2019, pagato lo scorso 30 settembre 2019, è stato pari al 40% del totale (cioè del 95% del dovuto per la cedolare secca), ora non viene chiesto di pagare il 10% mancante con il secondo acconto, in scadenza il 2 dicembre 2019.

Quindi, quest'ultimo sarà pari al 50% del totale dell'acconto dovuto, come succederà a regime, e non del 60%, come previsto prima del decreto fiscale. Una riduzione che porterà l'acconto totale versato per il 2019 al 90% del 95% della cedolare secca calcolata con il metodo storico o previsionale.

Per la cedolare secca, l'acconto non è dovuto e «l'imposta è versata a saldo, se l'importo su cui calcolare l'acconto» (indicato nel rigo LC1, colonna 5, «differenza», del modello relativo all'anno precedente) non supera 51,65 euro. Se questo importo è superiore a questa cifra, il versamento dell'acconto per il 2019, deve essere effettuato, in un'unica soluzione, entro il 2 dicembre 2019, «se l'importo dovuto è» inferiore a 257,52 euro ovvero, in due rate, se è pari o superiore a 257,52 euro, entro il 1° luglio 2019 (30 settembre 2019 per i soggetti Isa), la prima rata, e il 2 dicembre 2019, la seconda, pari rispettivamente al 40% e al 60% (50% per i soggetti Isa) del 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente (metodo storico) o dell'imposta che si prevede dovuta per il periodo in corso (metodo previsionale).

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco", 13 novembre 2019)

■ Franceschini: il bonus facciate si può cumulare con il risparmio energetico

Il ministro dei Beni culturali: l'agevolazione riguarderà tutti gli edifici privati, dalla villetta al condominio, e non andrà in conflitto con le altre su risparmio energetico e ristrutturazioni

Il bonus facciate riguarderà tutti gli edifici privati, dalla villetta al condominio. E la misura non va in conflitto con le altre su risparmio energetico e ristrutturazioni, perché sono cumulabili. Per esempio, si potrà tinteggiare la facciata e allo stesso tempo eseguire interventi che rientrano nell'eco bonus e usufruire di entrambe le detrazioni; quella per le facciate al 90%, prevista per il solo 2020, e quella sull'efficientamento energetico al 65%, che già esiste e con la manovra è stata prorogata insieme all'agevolazione sulle ristrutturazioni. A spiegarlo è il "padre" del bonus facciate, il ministro dei Beni culturali Dario Franceschini.

«L'idea me l'ha data - sottolinea - almeno tre anni fa Innocenzo Cippolletta. Ho tentato di tradurla in pratica durante i Governi Renzi e Gentiloni, ma non ci sono riuscito. Così l'ho riproposta adesso. La norma prende spunto dalla legge, ancora in vigore, che il ministro della cultura francese Malraux mise a punto negli anni Cinquanta per ripulire gli edifici in quell'epoca anneriti dall'uso del carbone. Le città, a cominciare da Parigi, diventarono più belle. Da noi ne hanno bisogno soprattutto le periferie, perché sei i centri storici possono avere un livello di manutenzione e di conservazione medio-alto, nelle periferie ci sono edifici di 60 anni sui quali

non è mai stato fatto alcun intervento. E degrado chiama degrado, mentre la bellezza chiama rispetto».

Perché limitare il bonus al 2020?

L'intenzione è di dare un impulso immediato all'economia. Poi vedremo come il bonus funzionerà e quanto costerà. Bisognerà capire quanti ne usufruiranno. La copertura è, infatti, calcolata su una determinata percentuale di edifici. Ritengo sarà un successo e l'impulso alle entrate Iva, Irpef e al Pil sarà forte. Si prendono i classici due piccioni con una fava: le città saranno più belle e si darà uno scossone all'economia.

Oltre alla tinteggiatura si possono ipotizzare altri interventi coperti dal bonus?

Sarà una circolare delle Entrate a specificare la tipologia degli interventi. Siamo già al lavoro, perché il bonus partirà dal primo gennaio e sarà immediatamente applicabile. Gli interventi sulle facciate non hanno, infatti, bisogno di particolari concessioni edilizie. Tutt'al più, laddove necessario, occorrerà un via libera della soprintendenza sul colore da utilizzare. Insomma, si tratta di pratiche snelle.

(...)

(Antonello Cherchi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 4 novembre 2019)

■ Casa consegnata ma con vendita differita, nel frattempo non c'è un comodato

Non si ha un comodato nel caso in cui, in sede di vendita di un appartamento si pattuisce che al venditore rimane la disponibilità dell'appartamento stesso per un certo periodo: non si applica, pertanto, alla clausola in questione, l'imposta di registro propria del contratto di comodato.

Lo afferma l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 458 del 31 ottobre 2019 risolvendo finalmente una questione spinosa, recentemente originatasi nella prassi di taluni uffici periferici che appunto interpretavano come comodato la pattuizione inerente la permanenza del venditore nella disponibilità del bene oggetto di compravendita per un certo periodo posteriore al contratto.

Questa interpretazione, a sua volta, trae origine da una sentenza (Cassazione, Sezioni Unite, 27 marzo 2008, n. 7930), emanata in tutt'altra materia vale a dire in un contenzioso finalizzato a verificare se dalla consegna di un immobile al promissario acquirente scaturisse una situazione di possesso o di detenzione, il tutto al fine di stabilire se questi potesse vantare i presupposti per l'usucapione del bene in questione. Ebbene, in quella sentenza la Cassazione aveva appunto sostenuto la natura di comodato della situazione giuridica osservata.

Nella Risposta n. 458 l'Agenzia dunque osserva che la consegna differita pattuita in una vendita non costituisce un comodato «ma una semplice disciplina della consegna della cosa venduta: non un contratto ma una obbligazione disciplinata nel tipo vendita» e che, pertanto, non è dovuta, in ragione della presenza di tale clausola nel contratto, l'imposta di registro.

Si osserva infatti che l'articolo 1476 del codice civile indica, tra le obbligazioni del venditore, quella «di consegnare la cosa al compratore» e che il successivo art. 1477 del codice civile stabilisce che «la cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita». La consegna è pertanto un obbligo a carico del venditore e il legislatore conosce bene la consegna differita, imponendo, in questo caso che la cosa sia consegnata nello stato in cui si «trovava» al momento della vendita. La consegna contestuale al contratto non è quindi un elemento essenziale né caratterizzante del contratto stesso.

Vi è inoltre da considerare che nel caso di consegna differita al proprietario-compratore non è consentito chiedere la consegna del bene prima della scadenza del termine pattuito tra le parti; mentre nel diverso caso del comodato al proprietario è consentito chiedere la restituzione

immediata della cosa nonostante la pattuizione di un termine (e ciò ai sensi dell'articolo 1809, secondo comma del codice civile).

Se poi si osserva il contratto preliminare, si nota che la consegna anticipata non avviene in adempimento di un obbligo di legge (il promittente venditore non è obbligato a consegnare la cosa); mentre nel contratto di vendita la consegna, contestuale o differita, è sempre l'adempimento di un obbligo di legge (il venditore è obbligato a consegnare la cosa).

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano Del Condominio”, 31 ottobre 2019)

Professione

■ **Le proposte di Fiaip per cambiare la legge di Bilancio sull'immobiliare**

«Rilanciare il comparto immobiliare come leva anticiclica per la crescita e lo sviluppo dell'economia del Paese è un'esigenza per tutte le forze politiche di maggioranza ed opposizione che scommettono su nuove politiche economiche espansive. Sono necessarie misure più coraggiose che possano mettere al centro un'armonizzazione fiscale nell'ambito della disciplina sui trasferimenti immobiliari e, nel contempo, siano in grado di conseguire un considerevole recupero dell'evasione fiscale, anche con un introito per le casse dello Stato, che viene stimato dalla nostra Associazione in almeno 600 milioni di Euro».

A dichiararlo il **Presidente FIAIP Gian Battista Baccarini**, intervenendo, tra gli altri, al Senato alla conferenza stampa di CONFASSOCIAZIONI, nel corso della quale sono stati presentati gli emendamenti di CONFASSOCIAZIONI alla Legge di Bilancio 2020 ed un Osservatorio nazionale sulla Spending Review alla presenza di Angelo Deiana, Presidente di CONFASSOCIAZIONI, Riccardo Alemanno, Vice Presidente vicario di CONFASSOCIAZIONI, Stefano Cianciotta, Presidente Osservatorio Nazionale Infrastrutture di CONFASSOCIAZIONI, Federica de Pasquale, Vice Presidente CONFASSOCIAZIONI e Paolo Righi, Presidente di CONFASSOCIAZIONI IMMOBILIARE.

Per favorire l'accesso alla casa, la legalità e la trasparenza del mercato, oltre ad arginare l'abusivismo nel settore **Fiaip ha presentato un pacchetto di emendamenti a costo zero per le casse dello Stato**, per l'armonizzazione fiscale dei trasferimenti immobiliari e il recupero dell'evasione fiscale, per un mercato immobiliare sempre più sicuro.

«Chiediamo la detrazione del compenso del mediatore in dipendenza dell'acquisto di immobili da adibire esclusivamente a “prima casa” e per un importo non superiore a 10.000 per 10 annualità» si legge nel **comunicato della Fiaip**. «Oltre alla più generale necessità di abbassamento del prelievo fiscale sugli immobili (su cui, lo si ricorda, grava dal 2012 una patrimoniale di 22 miliardi di Euro) è necessario intervenire, a livello di tax expenditures, anche su quanto viene versato dal consumatore per l'acquisto di immobili - quantomeno nei limiti degli acquisti per immobili da destinare all'abitazione principale - che rimane tra i pochi a non aver ancora subito un'inversione di tendenza dopo la crisi del 2008. Inoltre auspichiamo l'introduzione dell'aliquota Iva agevolata nella misura del 4% da versare per la prestazione dell'agente immobiliare che abbia intermediato la compravendita di immobili destinati all'abitazione principale, coerentemente con le aliquote agevolate già previste per l'acquisto dell'immobile prima casa, ossia 2% in caso di imposta di registro e 4% in caso di IVA».

Fiaip propone inoltre di prevedere l'obbligo contestuale da parte del notaio di effettuare in caso di mancata iscrizione in Camera di Commercio dal mediatore una specifica segnalazione alla CCIAA competente per l'erogazione delle sanzioni previste, nonché l'obbligo di richiedere i dati identificativi di tutte coloro che intervengono in sede di rogito, al di fuori delle parti contraenti. Riteniamo che queste misure possano favorire la lotta all'evasione fiscale determinando un cospicuo recupero in termini di gettito a favore dell'Erario. «Oggi il settore immobiliare è stato letteralmente dimenticato dall'esecutivo, così come le PMI e le partite IVA - ha dichiarato Paolo Righi, Presidente di CONFASSOCIAZIONI IMMOBILIARE - Speriamo che i

parlamentari possano invertire rotta nel corso della discussione della Legge di Bilancio. Ci auguriamo che questa manovra possa prevedere misure per rilanciare l'edilizia e l'immobiliare oltre a mettere in campo misure per la riqualificazione urbana per far ripartire il mercato»
(Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 8 novembre 2019)

■ **Esteso l'obbligo delle agenzie per affitti da 10mila euro al mese**

Nuovi soggetti rientrano negli obblighi antiriciclaggio per effetto delle modifiche introdotte dal Dlgs 125/2019 (in vigore dal 10 novembre). Tra questi, tutti i prestatori di servizi in valute virtuali, i commercianti di opere d'arte per vendite superiori a 10mila euro e gli agenti immobiliari per le locazioni da 10mila euro mensili.

Il nuovo decreto di modifica parte dai destinatari e ridisegna la platea dei soggetti obbligati. Rimane la stessa la classificazione suddivisa per categorie, le novità riguardano l'ingresso di nuovi soggetti e l'aumento delle operazioni “da verificare” per quelli già inclusi.

Tutta l'impalcatura, infatti, resta immutata. I destinatari sono divisi secondo il decreto antiriciclaggio in intermediari bancari e finanziari, altri operatori finanziari, professionisti, operatori non finanziari e prestatori di servizi di gioco. Tutte le categorie, già a partire dal Dlgs 90/2017, sono elencate nell'articolo 3 che rende la consultazione più immediata.

Il nuovo intervento legislativo va a modificare per alcune di esse il novero degli obbligati. (...).

Nella categoria degli operatori non finanziari saranno «nuovi destinatari» tutti gli operatori che prestano servizi legati all'utilizzo di valute virtuali (...).

Sempre nella medesima categoria viene specificato che gli **agenti immobiliari** dovranno adempiere agli obblighi non solo nelle operazioni di vendita e acquisto, ma anche quando agiscono in qualità di intermediari nella locazione di un bene immobile e, in tal caso, limitatamente alle sole operazioni per le quali il canone mensile sia pari o superiore a 10mila euro. Non tutti i rapporti continuativi di affitto, quindi, ma solo quelli che superino la soglia mensile fissata.

(...)

(Ranieri Razzante, Il Sole 24ORE – Estratto da “Focus Norme & Tributi”, 6 novembre 2019)

■ **Restano escluse le attività collaterali**

Custodi di chiavi crittografiche per criptovalute, commercianti d'arte nei porti franchi e agenti immobiliari tra le new entry. Le modifiche del Dlgs 125/2019 interessano per la maggior parte la categoria degli operatori non finanziari.

I soggetti che esercitano attività di commercio di cose antiche, per la verità, erano già inclusi nell'elenco previgente. A questi si affiancano ora anche i soggetti che esercitano il commercio di opere d'arte o che agiscono in qualità di intermediari nel commercio delle stesse. Non solo coloro che le esercitano nell'ambito di attività di casa d'asta o galleria d'arte, come nel decreto ante modifica, ma anche quegli operatori che le pongano in essere in maniera esclusiva.

(...).

Oltre ai commercianti d'arte, il nuovo decreto di modifica si preoccupa di precisare che gli **agenti immobiliari** devono eseguire l'adeguata verifica anche su clienti che stipulino una locazione, con canone mensile pari o superiore a 10mila euro. Un intervento che per la categoria chiarisce i dubbi relativi sia all'applicazione del decreto antiriciclaggio ai contratti di locazione sia, eventualmente, alla base di calcolo della soglia. Ancorché inquadrabili come prestazioni continuative, per le quali l'obbligo sussiste sempre, rientreranno nella normativa solo i contratti con affitto fissato oltre i 10mila euro al mese.

Non si tratta, per la verità, di conseguenze di poco conto per i nuovi destinatari. Infatti, la normativa antiriciclaggio impone, oltre all'adeguata verifica della clientela, la predisposizione di adeguati assetti organizzativi utili a fronteggiare le eventuali minacce. Nonché l'esposizione a possibili controlli da parte della Guardia di finanza, con eventuali sanzioni, in caso di violazioni. Occorre però precisare che tutte le attività elencate nel decreto, per rientrare nell'ambito di applicazione della normativa, devono essere considerate «attività principali» del destinatario stesso. Se un soggetto le pone in essere come attività collaterali, esso non sarà sottoposto agli obblighi antiriciclaggio.

In tal senso, il nuovo decreto specifica che per «attività non principale» si intende l'attività il cui fatturato non ecceda la soglia del 5% del fatturato complessivo. Se, ad esempio, un commerciante vende beni di qualsiasi tipo, non rientranti tra quelli presenti nel Dlgs 231/2007, e collateralmente anche opere d'arte, ma questa seconda attività non gli dà ricavi superiori al 5% del suo fatturato complessivo, non dovrà adempiere gli obblighi antiriciclaggio. Ad ogni modo, dovrà essere il Mef, con specifico decreto, a declinare nel concreto questa esenzione, sulla base anche di ulteriori requisiti, come il fatturato annuo modesto.

L'ampliamento della platea si è esteso verso la categoria che attualmente rimane più vulnerabile ai rischi di riciclaggio e finanziamento del terrorismo. Resta sempre valido per tutti il continuo presidio e la modulazione degli obblighi rispetto alle specifiche criticità.

I NUOVI INGRESSI



Le locazioni
Gli agenti immobiliari dovranno adempiere agli obblighi non solo nelle operazioni di vendita e acquisto, ma anche quando agiscono in qualità di intermediari nella locazione di un bene immobile e, in tal caso, limitatamente alle sole operazioni per le quali il canone mensile sia pari o superiore a 10mila euro. Non tutti i rapporti continuativi di affitto, quindi, ma solo quelli che superino la soglia mensile fissata

(Ranieri Razzante, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “Focus Norme & Tributi”, 6 novembre 2019)

■ **Accordo Fiaip-Crif, più servizi contro l'avanzata del proptech**

Fiaip spinge sui servizi digitali a favore degli agenti immobiliari. L'associazione di categoria ha stretto un accordo con Crif Real Estate, tra i leader nell'ambito delle valutazioni immobiliari e nel reperimento e gestione delle informazioni relative agli edifici. Da ora, Crif potrà fornire all'agente tutte le informazioni importanti relative all'immobile oggetto di compravendita, come planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, attestati di prestazione energetica, relazioni tecniche integrate e altro. Il tutto a distanza, in formato elettronico, in modo da offrire al cliente un fascicolo casa completo, chiamato Dna Casa.

«È essenziale che la fotografia dell'immobile sia chiara da subito, per evitare che sia il notaio a rilevare intoppi al momento del rogito. Un servizio ancora più importante in un Paese come l'Italia, dove il 78% degli immobili presenta difformità catastali», spiega **Gian Battista Baccarini, presidente nazionale Fiaip**. Il contributo di Crif avrà un costo di alcune decine di euro, a seconda del tipo di richiesta, che l'agente potrà inserire nel computo totale della provvigione o fatturare separatamente.

Ma l'apporto della società non si esaurisce con il reperimento dei dati. «I consulenti Crif, in caso di situazioni da sanare, potranno fornire una stima preliminare dei correttivi necessari e del relativo costo», **aggiunge Baccarini**. L'accesso alla banca dati Crif è integrata all'interno della piattaforma di lavoro "Una Fiaip", presentata già da alcuni mesi, che l'associazione sta cercando di diffondere tra gli associati come modalità di lavoro standard e che si basa su alcuni concetti di base, come la corretta valutazione del prezzo, anche tramite strumenti informatici, e la collaborazione tra agenti nell'ambito di reti Mls.

«Nessun problema ad ammettere che questi servizi, sui cui abbiamo investito, sono la nostra risposta al proptech che prende sempre più piede – **aggiunge Baccarini** –. Se gli agenti non dimostrano di fornire un valore aggiunto, i potenziali acquirenti e venditori sono sempre più spinti a tentare la strada della disintermediazione. Ecco perché vorremmo che questo sistema si estendesse a tutto il settore, non solo alla nostra associazione».

In fatto di proptech, sono interessanti alcuni dati emersi da una **ricerca condotta dall'ufficio studi Fiaip** insieme a Università di Siena e Lumsa su un campione di oltre 500 giovani tra i 20 e i 35 anni, la fascia di popolazione più sensibile al richiamo delle agenzie online. La maggior parte degli interpellati ha messo al primo posto l'agenzia immobiliare fisica come fonte di informazione privilegiata in una ipotetica ricerca della prima casa, seguita dai suggerimenti di parenti e amici e solo al terzo posto dai portali di annunci online. «Questo ci fa ben sperare perché la direzione che abbiamo intrapreso è proprio questa: non essere visti solo come venditori, ma come consulenti», **conclude Baccarini**.

(Adriano Lovera, Il Sole 24ORE – Estratto da "Casa24 online", 30 ottobre 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 19 novembre 2019, n. 271)

DECRETO-LEGGE 26 ottobre 2019, n. 124

Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili. (19G00134)
(G.U. 26 ottobre 2019 n. 252)

DECRETO LEGISLATIVO 4 ottobre 2019, n. 125

Modifiche ed integrazioni ai decreti legislativi 25 maggio 2017, n. 90 e n. 92, recanti attuazione della direttiva (UE) 2015/849, nonché attuazione della direttiva (UE) 2018/843 che modifica la direttiva (UE) 2015/849, relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario ai fini di riciclaggio e finanziamento del territorio e che modifica le direttive 2009/138/CE e 2013/36/UE. (19G00131)
(G.U. 26 ottobre 2019 n. 252)

AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA COMUNICATO

Linee guida per l'amministrazione finalizzata alla destinazione degli immobili sequestrati e confiscati (19A06723)
(G.U. 29 ottobre 2019 n. 254)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di settembre 2019, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (19A06735)
(G.U. 30 ottobre 2019 n. 255)

Rassegna di giurisprudenza

■ Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – II Sezione civile - Ordinanza 5 novembre 2019, n. 28465

L'aspetto architettonico è definito dal regolamento di condominio

L'aspetto architettonico è cosa diversa dal decoro architettonico ed è un bene comune la cui tutela compete anche ad ogni singolo condomino. Ma soprattutto può essere definito dal regolamento condominiale contrattuale anche in modo più preciso di quanto afferma il Codice civile.

Il principio, enunciato dalla Cassazione nell'ordinanza n. 28465/2019 (relatore Antonio Scarpa) è stato generato da un contenzioso avviato dalla proprietaria di un immobile in uno stabile condominiale che aveva convenuto in Tribunale i due usufruttuari e la nuda proprietaria di un'unità confinante che era stata "porticata" per ottenere la loro condanna alla rimozione della struttura in legno e del casotto realizzati su due lati del "porticato", infissi nel cornicione ed ai pilastri del fabbricato perché tali opere violavano l'articolo 1102, comma 2 del Codice civile ma soprattutto il regolamento di condominio che sanciva il divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica alle parti esterne o nelle zone comuni dell'edificio che comunque avrebbero alterato l'aspetto architettonico dell'immobile. Dal canto loro, i condòmini sotto accusa avevano chiesto la rimozione delle grate messe dalla condòmina che aveva avviato la causa.

In sede di legittimità, la Cassazione ha confermato la sentenza d'appello (che condannava tutti alla rimozione dei manufatti), perché il decoro architettonico caratterizza la fisionomia dell'edificio condominiale e differisce dall'aspetto architettonico, giacché quest'ultimo sottende il riferimento allo stile del fabbricato, alla fisionomia ed alle linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore. Quindi il regolamento del condominio può contenere il divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica alle parti esterne o nelle zone comuni, potendo addirittura dare del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dal Codice civile arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio e validamente derogare alle disposizioni del Codice civile.

(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 19 novembre 2019)

■ Corte di Cassazione – Ordinanza n. 28485/2019

Non si può costruire un box nello scantinato rendendolo inutilizzabile come parcheggio

Uno scantinato destinato a parcheggio, di proprietà di alcuni condòmini, e un box auto ubicato nello stesso scantinato, di proprietà di un altro condomino, sono stati gli elementi al centro dell'ordinanza n° 28485 del 2019, nella quale la Cassazione ha rigettato il ricorso promosso dal secondo condomino per mancanza di prove che dimostrassero l'effettiva proprietà dello scantinato.

La vicenda trae origine dalla domanda proposta dai titolari del diritto reale d'uso dello scantinato con il quale citavano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Palermo, il proprietario del box, lamentando che il convenuto aveva realizzato delle opere per la chiusura del bene di sua proprietà, che impedivano l'esercizio del parcheggio.

Gli attori chiedevano, perciò, la rimozione delle opere ed il risarcimento dei danni. Il convenuto, costituendosi, chiedeva il rigetto della domanda, deducendo che il diritto d'uso degli attori non confliggeva con la riserva del diritto di proprietà della stessa da parte del costruttore.

Contro la sentenza della Corte d'Appello, che aveva accolto la richiesta degli attori, il convenuto proponeva ricorso sulla base di quattro motivi. Nel primo, deduceva che la prima udienza del giudizio d'appello, fissata in data 22 ottobre 2007 era stata anticipata al 5 maggio 2007, senza che di tale anticipazione avesse ricevuto alcun avviso. Motivo infondato in quanto, dall'esame degli atti processuali, risultava che la citazione era datata 23 luglio 2007 con rinvio al 5 ottobre 2007 per il quale il ricorrente aveva ricevuto regolare avviso.

Nel secondo motivo di ricorso, per l'attore, la Corte d'Appello aveva erroneamente accolto la domanda di demolizione delle pareti del box pur avendo rigettato la domanda di accertamento degli attori del loro diritto reale d'uso su tutta l'area destinata a parcheggio. Poiché il riconoscimento di tale diritto costituirebbe il presupposto logico della domanda di demolizione del box, al rigetto della domanda sarebbe dovuto conseguire il rigetto dell'ordine di demolizione.

Nel terzo motivo, per il ricorrente la corte avrebbe erroneamente ritenuto l'esistenza di un pregiudizio derivante dalla realizzazione del box in muratura, sulla base di un'errata lettura della perizia e del mancato esame della dichiarazione dell'amministratore del condominio con la quale sarebbe stato assegnato agli attori il posto auto nello scantinato.

Due motivi trattati congiuntamente dalla Suprema Corte e giudicati infondati in quanto la corte territoriale aveva chiarito che non erano in contestazione il diritto reale d'uso dello scantinato o il diritto di proprietà del box ma l'accertamento dell'uso dello scantinato a seguito della realizzazione delle strutture in muratura che impedivano l'uso dell'area come parcheggio. La corte territoriale aveva, inoltre, accertato, grazie alle perizie, che tale area non solo non era stata individuata ma ne era stato impedito l'esercizio attraverso la realizzazione di singole unità chiuse e separate e che il presunto atto dell'amministratore del condominio, con cui sarebbe stato assegnato il parcheggio, non risultava trascritto né richiamata la sede processuale nel quale l'atto era stato prodotto.

Con il quarto motivo si contestava la sentenza in quanto pronunciata in assenza dei proprietari dei muri dei due boxes adiacenti, litisconsorti necessari in quanto interessati dall'ordine di demolizione per l'esistenza di una comunione con il muro del box del ricorrente. Motivo anch'esso infondato in quanto chi contesta la non integrità di un contraddittorio deve darne la prova, indicando le persone che dovrebbero essere citate e dimostrando i presupposti di fatto che giustificano l'integrazione. Nel caso esaminato, il ricorrente non aveva fornito alcuna indicazione dei comproprietari, né risultava dalla sentenza che il bene da demolire fosse in comproprietà.

La Cassazione ha perciò rigettato il ricorso, condannando il ricorrente al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dell'art. 13.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 15 novembre 2019)

■ **Corte di Cassazione – Sentenza, data udienza 27 agosto 2019, n. 45316**
Sicurezza, il condominio è luogo di lavoro

Il condominio è un luogo di lavoro in cui si applica il Dlgs 81/2008. Lo afferma la Cassazione

(sentenza 45316/2019) affrontando il caso di un installatore che aveva realizzato un impianto all'interno di un condominio ed era stato condannato per i reati di cui agli articoli 46, comma 2, e 55, punto 5 lettera c), del Dlgs 81/2008. Secondo l'imprenditore il condominio non è un luogo di lavoro e quindi non rientrava, in quanto luogo privato, nella sua disponibilità.

Per la Cassazione, però, ogni tipologia di spazio può assumere la qualità di luogo di lavoro, se vi sia ospitato almeno un posto di lavoro o sia accessibile al lavoratore (sentenza 40721/2015) anche solo se il transito è necessario per provvedere alle incombenze affidategli. Quindi uno spazio condominiale utilizzato dai lavoratori (nel caso, il deposito del Gpl), anche se non è direttamente occupato dal cantiere, rientra nella qualifica di luogo di lavoro, dove il datore di lavoro deve adempiere agli obblighi di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori (e dei condòmini).

Non si poteva, del resto, ragionevolmente dubitare che i proprietari dell'area avrebbero certamente consentito l'ingresso al personale della ricorrente al fine di fare eseguire in necessari interventi di modifica o di manutenzione dell'impianto, essendo utilizzato dai proprietari, direttamente interessati alla propria sicurezza.

Infine, la Cassazione osserva che il ricorrente non ha provato che i condòmini abbiano impedito gli interventi di manutenzione dell'impianto o li abbiano ostacolati in altro modo, esprimendo, nei suoi confronti, il divieto di accesso e di intervento all'interno di un'area di proprietà privata. **(Giulio Benedetti, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 12 novembre 2019)**

■ Corte di Cassazione – Sezione II civile – Sentenza 4 novembre 2019, n. 28279 **Sì alla palestra se non è vietata dal regolamento condominiale**

Mantenersi fisicamente in forma è, ormai, una delle prerogative della società moderna, in particolar modo dei cosiddetti "millennials". Cosa c'è di meglio, quindi, del poter usufruire di una palestra direttamente nel proprio condominio. Ma come la mettiamo sui possibili dubbi che potrebbero emergere, da parte degli altri condòmini, riguardo l'apertura di una palestra sotto il proprio appartamento?

Il caso

Esiste ancora, a livello giuridico, molta confusione, come dimostra l'ordinanza 28279 del 2019 nella quale la Cassazione ha esaminato un caso originato dal contenzioso nato tra un gruppo di condòmini e le socie di una società dedita ad attività ginnica. I primi convenivano in giudizio i secondi per aver abusivamente realizzato una palestra nei locali del seminterrato di loro proprietà destinato a box. Il tutto con presunti gravi difetti di costruzione.

Il Tribunale accoglieva le domande attoree di eliminazione delle strutture realizzate, condannando le convenute al risarcimento dei danni nella misura di euro 52.778,18. La Corte d'Appello riformava parzialmente tale sentenza, dichiarando l'inammissibilità dell'appello incidentale proposto dai condòmini nei confronti della società - perché cancellata già prima della pronuncia della sentenza di primo grado - ed accoglieva parzialmente l'appello principale delle socie, riducendo la misura del risarcimento dovuto in euro 5.375,18, confermando, tuttavia, il divieto di esercizio dell'attività di palestra nei locali adibiti a box.

Il ricorso in Cassazione

Le convenute ricorrevano in Cassazione sulla base di tre motivi.

Nel primo, lamentavano che la Corte territoriale, avendo vietato lo svolgimento dell'attività di palestra nel locale seminterrato di proprietà esclusiva delle ricorrenti basandosi sul divieto previsto nell'art. 1122 cod. civ. di realizzare opere su parti di proprietà o di uso individuale che rechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio, avrebbe fondato la sentenza su un fatto mai dedotto dagli attori che avevano allegato la mancanza di un titolo amministrativo legittimante il cambio di destinazione e non, invece, il pregiudizio cagionato alle parti comuni dalle opere realizzate nella proprietà individuale del condòmino. Un

motivo giudicato infondato in quanto non era in contestazione la mancanza di autorizzazione al mutamento di destinazione, ma l'assunto attoreo che l'uso dei box come garage implicava un accesso di persone ed una sollecitazione delle strutture del condominio rispetto alla quale era necessario verificare la compatibilità.

Nel secondo e terzo motivo le convenute denunciavano il fatto che la Corte avesse erroneamente inibito l'uso delle strutture realizzate pur avendo al contempo riconosciuto che tali opere risultassero compatibili con la struttura dell'edificio condominiale, ed avesse vietato l'attività di palestra in assenza del pregiudizio alle parti comuni. Due motivi esaminati congiuntamente dalla Cassazione, attenendo entrambi alla valutazione della compatibilità della destinazione d'uso dei locali di proprietà esclusiva rispetto alla natura condominiale dell'edificio, e ritenuti fondati. I locali adibiti all'attività vietata dal giudice d'appello erano di proprietà esclusiva delle ricorrenti e non costituivano, quindi, parte comune. L'articolo 1122 cod. civ. vieta le opere, anche su parti di proprietà esclusiva, nel caso in cui queste rechino un pregiudizio alle parti comuni o un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, o al decoro architettonico dell'edificio. In assenza di tali pregiudizi, il divieto di adibire una proprietà esclusiva ad una certa destinazione d'uso dev'essere ricavabile da specifica clausola del regolamento condominiale.

Nel caso esaminato, lo stesso giudice del gravame aveva ritenuto che le opere contestate erano compatibili con la struttura dell'edificio, ed aveva ritenuto di non ordinarne l'eliminazione, purché non destinate ad attività di palestra. Un divieto si sarebbe dovuto ricavare da una disposizione chiara e univoca, del regolamento condominiale, in mancanza della quale il mutamento di destinazione non può essere ritenuto vietato, né può esserne ordinata la rimozione.

Gli ermellini hanno, perciò, accolto il secondo e terzo motivo di ricorso, respingendo il primo, cassando in relazione ai motivi accolti e rinviato, per le spese, ad un'altra sezione della Corte d'appello di Salerno.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 7 novembre 2019)

■ Immobili: fisco

■ Commissione Tributaria Regionale - Lombardia – Sentenza 12 novembre 2019, n. 4670

L'affitto breve di stanze della propria casa non è attività d'impresa

Il proprietario di un'abitazione nel Comune di Milano ha dato in locazione breve per finalità turistiche un intero piano della propria abitazione principale. Il Comune di Milano, ritenendo che la locazione breve fosse da assimilare all'esercizio di un'attività ricettiva, ha notificato al proprietario un sollecito di pagamento per la TARI nel quale la porzione di appartamento data in locazione è stata qualificata come “utenza non domestica” (categoria “albergo senza ristorante”). Il proprietario ha presentato ricorso ma la Commissione Tributaria Provinciale di Milano, con sentenza 4670/2019 lo aveva respinto ritendendo che il proprietario dovesse essere considerato un imprenditore per il solo fatto di aver pubblicato annunci sui portali Airbnb e Homeaway.

Il proprietario ha fatto appello e la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza 4451, depositata il 12 novembre 2019, lo ha accolto riformando integralmente la sentenza di primo grado e annullando il sollecito di pagamento della TARI.

La Commissione Tributaria Regionale ha osservato che: “Il regolamento TARI del Comune di Milano prevede che le tariffe non domestiche possano essere applicate solo alle attività di tipo imprenditoriale e/o professionale”. Nel caso di specie la Commissione Tributaria ha ritenuto che non possa considerarsi attività imprenditoriale e/o professionale quella di un proprietario che dà in locazione una porzione della propria abitazione principale per periodi di tempo molto

brevi, con un numero limitato di contratti nel corso dell'anno (nel caso di specie, sedici contratti) e per un tempo complessivo inferiore ad un terzo nel corso dell'anno. A nulla rilevando che il proprietario abbia prestato, servizi aggiuntivi che sono indispensabili al soddisfacimento delle minime esigenze abitative (fornitura della biancheria, utenze, connessione internet, riscaldamento e aria condizionata), ma nessun servizio all'inquilino e, in particolare nessun servizio di pulizia dell'alloggio o cambio della biancheria nel periodo di vigenza dei contratti.

Secondo i giudici, stante il carattere di saltuarietà delle locazioni e l'intrinseco collegamento funzionale dei servizi erogati rispetto alle minime esigenze abitative anche nel breve periodo, nella fattispecie considerata difettava certamente il requisito della organizzazione. Sempre secondo la Commissione Tributaria a nulla rileva il fatto che il proprietario si sia avvalso delle piattaforme telematiche Airbnb e Homeaway per sfruttare un meccanismo di prenotazione on-line. Le inserzioni su quelle piattaforme devono essere infatti considerate come semplici inserzioni di privati che non sono equiparabili alla predisposizione di un proprio sito pubblicitario o di prenotazione.

Per la Commissione Tributaria, il proprietario che conceda in locazione il proprio bene esercita il diritto di godimento del bene, tipico del diritto assoluto di proprietà, con conseguente produzione di reddito fondiario e non di reddito di impresa.

(Fabio Diaferia, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 16 novembre 2019)

■ **Corte di Cassazione – Sezione Tributaria - Sentenza 10 ottobre 2019, n. 25021**

La rettifica dei ricavi di cessione non può basarsi sul solo valore di mercato

È illegittimo l'avviso di accertamento con cui il Fisco abbia rettificato i ricavi derivanti da cessioni immobiliari, qualora l'unico elemento probatorio sia costituito dallo scostamento tra i prezzi di vendita dichiarati e i valori Omi; inoltre, se è legittimo l'utilizzo combinato e convergente di valori Omi e importo del mutuo ai fini dell'accertamento, le conclusioni così raggiunte non possono essere automaticamente estese ad altre cessioni immobiliari similari. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza 25510/2019.

La legge 88/2009, con effetto retroattivo, ha eliminato la presunzione legale relativa introdotta nel 2006 di corrispondenza del corrispettivo della cessione di beni immobili al valore normale degli stessi, così ripristinando il precedente quadro normativo in base al quale, in generale, l'esistenza di attività non dichiarate può essere desunta anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti ex articolo 39, comma 1, lettera d), del Dpr 600/1973; pertanto, oggi l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili non può essere fondato soltanto sulla sussistenza di uno scostamento tra il corrispettivo dichiarato nell'atto di compravendita e il valore normale del bene quale risulta dalle quotazioni Omi, ma richiede la sussistenza di ulteriori elementi indiziari gravi, precisi e concordanti, come le fatture e gli assegni degli acquirenti che consentano di accertare l'antieconomicità dei prezzi praticati, non sconfessata dal contribuente (Cassazione 30779/2018, 2155/2019).

La Suprema Corte ha però più volte ribadito che, pure a voler escludere ogni rilevanza ai valori Omi, a fondare l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili è sufficiente anche soltanto lo scostamento tra il minor prezzo indicato nell'atto di compravendita e l'importo del mutuo erogato all'acquirente, ciò non comportando alcuna violazione delle norme in materia di onere della prova (Cassazione 7819/2019, 22348/2018, 22638/2014).

Con la sentenza qui commentata, i giudici di legittimità, riconfermando la possibilità per il Fisco di accertare i maggiori ricavi di una società immobiliare sulla sola base dello scostamento tra i prezzi di vendita dichiarati e gli importi dei mutui accessi dagli acquirenti, hanno però posto un paletto a tale prassi.

Nel caso di specie, oggetto di accertamento erano state più cessioni di unità immobiliari facenti parte di uno stesso stabile: per alcune, il Fisco aveva proceduto sulla base del solo scostamento dei valori Omi, operazione che, come per gli arresti pregressi, anche stavolta è stata cassata; per un'altra unità immobiliare, invece, l'Ufficio aveva accertato maggiori ricavi non solo sulla base dei valori Omi, ma anche e soprattutto in funzione dell'importo del mutuo, quasi pari al doppio del prezzo di vendita dichiarato, utilizzando poi tale importo anche per le vendite delle altre unità immobiliari oggetto di accertamento e facenti parte dello stesso stabile.

I giudici di merito avevano dato ragione al Fisco, ma la Cassazione ha bocciato la decisione, perché il collegio regionale non aveva spiegato per quali ragioni l'importo dell'unico mutuo accesso potesse essere utilizzato non soltanto per l'accertamento di valore della relativa unità immobiliare, ma anche delle altre dello stesso stabile.

(Alessandro Borgoglio, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco", 2 novembre 2019)

■ Immobili: edilizia e normative

■ Corte di Cassazione - Sentenza 15 ottobre 2019, n. 25919

Risponde il Comune dei vizi nella vendita di area inedificabile

Massima attenzione nelle compravendite immobiliari, quando si discute di edificabilità di un'area: lo esige la Cassazione con la sentenza 15 ottobre 2019 n. 25919, decidendo un contrasto tra venditore, acquirente, notaio ed amministrazione comunale.

Un'area era stata venduta anche se vincolata come inedificabile oltre cinquant'anni prima, con una convenzione non trascritta. Il Comune, per di più, aveva dapprima impresso all'area una destinazione a verde pubblico, e in seguito vi aveva assegnato un indice di edificabilità. Al momento di avviare il cantiere, l'acquirente si è sentito eccipire dai vicini l'esistenza di un vincolo di edificabilità, e ha quindi iniziato una lite per ottenere il risarcimento del danno: il Comune è stato chiamato in causa perché aveva rilasciato un certificato di destinazione urbanistica dal quale l'area risultava edificabile; il notaio che aveva stipulato la compravendita, eccipiva la non conoscibilità del vincolo, che non risultava trascritto nei registri immobiliari. Il venditore infine osservava che il vincolo era stato travolto da una successiva previsione del piano urbanistico che aveva accordato una nuova edificabilità all'area.

La Cassazione si è pronunciata a favore dell'acquirente, riconoscendogli la restituzione del corrispettivo a suo tempo versato; è poi emersa anche la responsabilità del Comune nel rilascio del certificato di destinazione urbanistica che qualificava l'area edificabile, trascurando il vincolo preesistente, mentre è stata esclusa la responsabilità del notaio, ma solo perché tratto in inganno dal certificato di edificabilità rilasciato dal Comune.

Il caso esaminato induce gli acquirenti di immobili a una particolare attenzione nell'accertamento delle qualità edilizie di un bene, superando la soglia degli accertamenti ventennali normalmente richiesti nelle compravendite immobiliari a garanzia dei diritti altrui. Alcuni vincoli, quali ad esempio quelli storico artistici, possono infatti risalire all'inizio del secolo scorso e non risultare trascritti; altri, derivanti da convenzioni private, possono addirittura non esser stati trascritti, ma ciononostante vincolano le parti. Il Comune, poi, può rilasciare certificati relativi all'edificabilità, ma unicamente sulla base dei piani urbanistici, senza tener presenti le pattuizioni private.

In tale situazione, emerge l'esigenza di una particolare due diligence, così come segnalato dal Consiglio di Stato in tema di obblighi di disinquinamento su aree compromesse da remote attività industriali. Anche l'orientamento delle Sezioni unite della Cassazione (8230/2019) in tema di nullità delle compravendite di immobili con abusi edilizi, accende un faro sulla responsabilità dei privati: l'acquirente è tutelato dalle norme che impediscono la compravendita di immobili abusivi, ma solo se l'abusività è integrale: difformità parziali non

impediscono la commerciabilità del bene, generando al più una lite sul corrispettivo. (Guglielmo Saporito, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Norme & Tributi” 19 novembre 2019)

■ Immobili: vendita e locazione

■ Corte di Cassazione - Ordinanza 28 ottobre 2019, n. 27485

Vendita annullata ma l'indennità per l'occupazione abusiva va pagata

Risolto il preliminare di vendita, il pagamento dei canoni da occupazione scatta anche per gli immobili abusivi. Lo puntualizza la Corte di cassazione con ordinanza n. 27485 del 28 ottobre 2019 (relatore Criscuolo).

La lite parte da due coniugi che – promesso un alloggio in vendita – chiedono al tribunale di dichiarare la risoluzione del preliminare di compravendita e condannare il promissario acquirente alla restituzione del bene. Richieste accolte. Viene bocciata, invece, l'ulteriore pretesa di incassare i canoni da occupazione dell'appartamento.

La questione, così, arriva in appello dove viene sancito l'obbligo del convenuto di risarcire – solo per un periodo – il danno da illegittima detenzione. Egli, chiarisce la Corte, dopo la stipula del preliminare non aveva utilizzato l'alloggio a fini abitativi pur avendone le chiavi. A provarlo, il fatto che non fossero stati rilevati consumi di energia elettrica. La sua detenzione, quindi, temporanea e di cortesia, era tesa soltanto a perfezionare la procedura di accatastamento.

Almeno per quel lasso di tempo, perciò, non gli si poteva chiedere nulla. Diversa, la situazione verificatasi dopo gli eventi che avevano “bloccato” la firma del definitivo (accertata abusività dello stabile, pericolo di demolizione e necessità di interventi di manutenzione per renderlo fruibile) visto il suo rifiuto di riconsegnare le chiavi nonostante i numerosi inviti. Per quel periodo, allora, andava riconosciuto il ristoro del danno da mancata fruizione del bene vista l'impossibilità di locarlo a terzi.

Danno che, specificano in appello, andava calcolato non secondo gli indici della libera contrattazione ma – stante l'abusività e le condizioni dell'immobile – alla stregua dei vantaggi che poteva trarne il convenuto. Questi, però, ricorre in cassazione. Il fabbricato era stato costruito in area destinata a verde agricolo di rispetto industria ove vige il divieto assoluto di edificare (tanto che non era stata accolta l'istanza di condono) e quindi quell'immobile non poteva costituire oggetto né di un preliminare di vendita e né di un altro contratto ad effetti obbligatori.

E se non lo si poteva locare, non era tenuto a risarcimenti. Ricorso respinto. I contratti di locazione di stabili abusivi, ricorda la Corte di cassazione, non sono affetti da nullità assoluta. A ribadirlo è una solida giurisprudenza quando rileva – ad esempio con pronuncia di legittimità 22312/2007 – che la natura abusiva del bene locato o la mancanza di certificazione di abitabilità non comportano nullità del negozio locatizio «non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto» che riguarda unicamente la prestazione. Parimenti per la causa del negozio, viziata irrimediabilmente solo se confligga con l'ordine pubblico. E locare un bene privo di licenza e non condonato non vi contrasta affatto.

Ciò che deve essere lecito, in sintesi, è il contenuto del contratto, ossia la prestazione, e non il bene in se stesso.

Conforta questa impostazione la recente sentenza delle Sezioni Unite 8230/2019, intervenute a marcare la validità del contratto di locazione di immobili abusivi. Disattese, infine, le censure relative alle condizioni dell'appartamento ed al mancato utilizzo trattandosi di particolari già vagliati nel determinare il canone mensile di occupazione e nel delimitare il periodo per il quale era stato riconosciuto il danno. Logica e ben strutturata, quindi, la soluzione della cassazione di “salvare” la pronuncia d'appello confermando, di riflesso, la condanna del ricorrente al ristoro

dei danni.

(Selene Pascasi, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 8 novembre 2019)

■ **Tribunale di Salerno - Sentenza 19 agosto 2019, n. 2627**

È l'ex proprietario a pagare i lavori straordinari deliberati prima della vendita

Spetta all'ex proprietario pagare i lavori straordinari deliberati dall'assemblea condominiale prima della vendita dell'immobile. Lo ha puntualizzato il Tribunale di Salerno con la sentenza nr. 2627/2019, pubblicata il 19 agosto 2019, Giudice dott.ssa Loredana Palcera, che si è pronunciato sull'opposizione al decreto ingiuntivo promossa dall'ex proprietario di un immobile facente parte di un condominio, al quale era stato ingiunto da parte di quest'ultimo il pagamento di somme a titolo di saldo lavori condominiali straordinari e ratei relativi alla gestione ordinaria per un periodo antecedente alla vendita dell'immobile. L'opponente eccepeva la carenza della prova scritta e la non debenza della somma ingiunta, essendo la stessa riferibile ad interventi straordinari ancora da effettuarsi ed a carico dell'acquirente dell'immobile.

Nel richiamarsi al disposto dell'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo il quale “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente”, il Tribunale ha rigettato l'opposizione osservando che, mentre per le spese relative all'anno di vendita e a quello precedente il condominio può agire, indifferentemente, nei confronti del vecchio o del nuovo proprietario, per le spese anteriori al suddetto periodo l'unico responsabile è il vecchio proprietario anche nel caso in cui vi siano patti contrari tra quest'ultimo e l'acquirente.

In merito al momento dell'insorgenza dell'obbligo per il pagamento delle spese condominiali nell'ipotesi di vendita dell'immobile, il Tribunale ha ribadito quanto chiarito dalla Cassazione che ha affermato “In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.” (Cassazione n. 24654 del 3 dicembre 2010).

Relativamente alle spese per gli interventi di straordinaria amministrazione, ha concluso il Tribunale salernitano, l'obbligo in capo ai singoli condòmini sorge al momento dell'effettiva approvazione, in via definitiva, da parte dell'assemblea e nessuna incidenza a tal fine ha l'adozione di una precedente delibera preparatoria o interlocutoria non propriamente impegnativa per il condominio.

(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 29 ottobre 2019)

Approfondimenti

LOCAZIONE E MIGLIORAMENTO

L'indennità per i miglioramenti nella locazione

Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 30 novembre 2019, n. 1079, pag. 1952-1955

L'elaborazione giurisprudenziale della disciplina codicistica sull'indennità dovuta per i miglioramenti realizzati dal conduttore.

L'art. 1592 cod. civ., a proposito dei miglioramenti nelle locazioni, stabilisce che, salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore di regola non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, ma se invece vi è stato il suo consenso, al conduttore è dovuto il pagamento di una indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna; e la disposizione termina prevedendo che, anche nel caso in cui il conduttore non abbia diritto ad indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

Si tratta quindi di una disciplina sui miglioramenti dettata in termini essenziali e che è stata delineata in modo più compiuto dai principi applicativi enunciati dalla giurisprudenza, che ne costituiscono così parte integrante.

Il consenso del locatore

Un primo aspetto critico riguarda la forma di espressione del consenso del locatore.

In proposito è costante il principio secondo cui nel contratto di locazione, il diritto del conduttore all'indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 ccod. civ. che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore che però non si può desumere dai suoi atti di tolleranza, ma si deve concretizzare in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà, anche tacita, mediante fatti concludenti, dai quali si possa desumere l'esplicita approvazione delle innovazioni (Cass., ord. 15 febbraio 2019, n. 4532, nella quale si legge che in tema di miglioramenti e addizioni all'immobile apportate dal conduttore, la manifestazione del consenso del locatore richiesto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ., può avvenire anche in forma tacita, mediante fatti concludenti dai quali si possa desumere l'esplicita approvazione delle innovazioni - come già affermato dalla precedente Cass., sent. 20 marzo 2006, n. 6094 - ma con esclusione della rilevanza di un comportamento di mera tolleranza); la manifestazione di volontà - che deve essere chiara ed inequivoca (Cass., sent. 23 marzo 1991, n. 3166) - diretta ad approvare le innovazioni,, si può manifestare in fatti concludenti, ma deve trattarsi di un comportamento incompatibile con un proposito contrario (Cass., sent. 12 aprile 1996, n. 3435). La sola conoscenza del fatto o la mancata opposizione del locatore non sono sufficienti a legittimare il diritto del conduttore ad essere indennizzato per i miglioramenti (Cass., sent. 4 novembre 1993, n. 10884).

È stato precisato che tuttavia l'esecuzione di migliorie eseguite dal conduttore alle quali il locatore abbia prestato il consenso non consente di accordare l'indennità nei casi in cui, per

effetto della distribuzione degli spazi, la valutazione delle opere possa essere realizzata soltanto previa rimozione e demolizione delle migliorie in questione (Cass., sent. 1 marzo 2011, n. 5024).

Sempre riguardo al consenso è stato precisato che nel contratto di locazione, il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 cod. civ., che le opere relative siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso - dal momento che importa cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere - non può essere implicito, né si può desumere da atti di tolleranza e deve invece concretizzarsi in una manifestazione di volontà, chiara ed inequivoca, diretta ad approvare le innovazioni eseguite, con la conseguenza che invece la semplice consapevolezza o la mancata opposizione del locatore riguardo ad esse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo (Cass., sent. 30 gennaio 2009, n. 2494).

Dal punto di vista della dimostrazione del consenso nel giudizio civile è stato chiarito che nel caso in cui il conduttore chieda - in via autonoma o in via riconvenzionale - l'indennità prevista dall'art. 1592 cod. civ., il consenso del locatore ai miglioramenti costituisce un fatto costitutivo del diritto fatto valere, quale "conditio sine qua non", per la proposizione e l'accoglimento della relativa domanda e quindi incombe sul conduttore stesso l'onere di provare ai sensi dell'art. 2967 cod. civ. l'effettiva sussistenza del consenso (Cass., sent. 22 agosto 2007, n. 17861).

Sussiste comunque anche una eccezione: infatti il principio generale dettato dall'art. 1592 cod. civ. - in forza del quale il conduttore non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata - subisce una eccezione con riferimento all'ipotesi in cui il locatore abbia prestato il proprio consenso, con conseguente facoltà del conduttore di richiedere una indennità corrispondente alla minor somma fra la spesa sostenuta e la miglioria eseguita; e tale facoltà deve essere esercitata necessariamente al momento della riconsegna dell'immobile al locatore, in quanto che solo in tale occasione si può fare una utile comparazione tra l'importo delle spese sostenute dal conduttore ed l'incremento di valore conseguito dall'immobile (Cass., sent. 17 novembre 1998, n. 11551).

Importante è l'aspetto della semplice tolleranza del locatore riguardo al quale è già stato ricordato che, ai sensi dell'art. 1592 cod. civ., il diritto del conduttore all'indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata presuppone che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, che però, dato che esso importa cognizione dell'entità anche economica e della convenienza delle opere da eseguire, non può essere implicito e non si può desumere da pretesi atti di tolleranza, dovendo invece essere espresso in una manifestazione esplicita ed inequivoca di volontà (Cass., sent. 26 novembre 1997, n. 11874); e quindi, dovendo sussistere una esplicita approvazione delle innovazioni, la mera consapevolezza o la mancata opposizione da parte del locatore in relazione alle opere stesse non legittima il conduttore a richiedere l'indennizzo (Cass., sent. 24 giugno 1997, n. 5637).

Riguardo poi alla natura del debito, è stato deciso che quando le parti, nella loro autonomia contrattuale, concordando una deroga alla disciplina legale prevista dagli art. 1592 e 1593 cod. civ. sui miglioramenti e sulle addizioni apportati alla cosa dal conduttore con il consenso del locatore, pattuiscono l'obbligo di quest'ultimo di rimborsare al primo le spese necessarie per le opere corrispondenti, il debito che riguarda i miglioramenti non muta la natura attribuita ad essi dalla legge, dovendosi calcolare in base all'integrale valore di esse e così modificandosi soltanto il criterio legale della minor somma tra quanto speso e il miglioramento ottenuto (Cass., sent. 23 maggio 1997, n. 4608).

Sempre con riguardo al calcolo è stato deciso che l'art. 1592, comma 1, cod. civ., prevede che il calcolo dell'indennità, dovuta al conduttore per l'ipotesi di miglioramenti eseguiti col consenso del locatore, si deve basare sul minore importo per la spesa e per il miglioramento ottenuto al tempo della riconsegna della cosa locata; ma questo riferimento cronologico attiene solo al calcolo della comparazione dei due termini e non all'individuazione del momento in cui l'obbligo del locatore, che ha natura di debito di valore, si converte in debito di valuta e, poiché il debito di valore si converte in debito di valuta solo al momento della liquidazione, si deve

calcolare l'incidenza dell'eventuale svalutazione monetaria fino al momento della liquidazione sulla somma individuata secondo i principi ricordati (Cass., sent. 28 aprile 1971, n. 1258).

Va tenuto presente anche che, in caso di addizioni effettuate dal conduttore, che integrino anche un miglioramento della cosa locata come la tettoia di copertura di un terrazzo, la mancanza del consenso del locatore può avere rilievo riguardo alla cessazione del rapporto in base alla disciplina dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ., ma non può implicare il diritto del locatore di ottenere, nel corso del rapporto, la rimozione di tali opere, mentre resta irrilevante che esse coinvolgano anche parti condominiali dell'edificio, come il muro perimetrale, in considerazione del fatto che il conduttore ha facoltà di servirsene con le stesse modalità consentite al suo dante causa, vale a dire nel rispetto dei pari diritti che spettano agli altri condomini (Cass., sent. 15 febbraio 1985, n. 1297).

La nozione di miglioramenti

Nella nozione di miglioramenti disciplinati dall'art. 1592 cod. civ. rientrano quelle opere che, mediante trasformazioni o sistemazioni diverse, apportano all'immobile un aumento di valore, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi (Cass., sent. 14 luglio 2004, n. 13070 e sent. 14 maggio 1998, n. 4871). La disciplina dei miglioramenti e delle addizioni eseguiti dal conduttore sulla cosa locata, dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ., riguarda soltanto quelle innovazioni o quegli incrementi, qualitativi o quantitativi, che ineriscono alla cosa locata in quanto compiuti nell'ambito rigoroso dei suoi confini, lasciandone integra la struttura fondamentale, l'organizzazione funzionale autonoma e la destinazione sua propria; e quindi ad essa non si può fare riferimento quando si tratti di alterazioni strutturali profonde, che abbiano come conseguenza la trasformazione, anche di una parte soltanto, della cosa locata, realizzando così una nuova e unica entità patrimoniale (Cass., sent. 24 ottobre 1988, n. 5747).

Esercizio dell'azione

Nella locazione, l'azione del conduttore diretta ad ottenere, ai sensi dell'art. 1592 cod. civ., l'indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, non può essere proposta prima dell'avvenuta riconsegna del bene locato al locatore (Cass., sent. 24 febbraio 2003, n. 2777). Derogabilità dell'art. 1592 cod. civ.

La disposizione sul diritto del conduttore a percepire un indennizzo per i miglioramenti nella locazione ai sensi dell'art. 1592 cod. civ. è dettata nell'esclusivo interesse del conduttore e, quindi, è derogabile dalla volontà concorde delle parti, che possono anche stabilire, nella loro autonomia contrattuale, l'esclusione di qualsiasi compenso (Cass., sent. 27 aprile 1978, n. 1980).

Migliorie eseguite da un terzo

Poiché la mancanza di una giusta causa dell'attribuzione patrimoniale, ai fini dell'indennizzo per ingiusto arricchimento, non si identifica con il danno soggettivamente ingiusto sofferto dall'altra parte, ma va accertata con riferimento alla posizione giuridica dell'arricchito, sussiste la causa giustificatrice anche se essa derivi da un rapporto intercorrente non fra il depauperato e l'arricchito, bensì tra questi ed un terzo; conseguentemente, colui il quale abbia eseguito, su incarico del conduttore di un immobile, opere di miglioramento dell'immobile locato, non può, qualora il conduttore non l'abbia soddisfatto del suo credito per il prezzo, rivalersi con l'azione di indebito arricchimento verso il locatore al quale, in virtù di apposita clausola contrattuale oppure per effetto dell'art. 1592 cc, i miglioramenti siano stati acquisiti senza obbligo di indennizzo alla cessazione della locazione, trovando il vantaggio del locatore causa giustificatrice nel rapporto di locazione intercorso con il committente delle opere in questione (Cass., sent. 18 febbraio 1984, n. 1189 e sent. 24 maggio 2002, n. 7627).

Disposizioni di legge o vincoli amministrativi sopravvenuti

Le norme, contenute negli artt. 1592 e 1593 od. civ., sono applicabili anche alle accessioni operate dal conduttore che, originariamente separabili per la loro natura fisica, siano divenute giuridicamente inseparabili per effetto di disposizione di legge o di vincolo amministrativo,

perché la volontà di legge, secondo la sua attuazione, si sostituisce al consenso del locatore relativo alle addizioni al proprio immobile, per la regolamentazione di più beni in origine separabili come entità indivisibile (Cass., sent. 9 dicembre 1996, n. 10959).

Compensazione fra miglioramenti e deterioramenti

La pattuizione che, in deroga alla disciplina dettata dall'art 1576 cod. civ., impone al conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria comporta la conseguenza che il conduttore è tenuto a compiere tutte le opere necessarie a mantenere la cosa in buono stato locativo ed a restituirla nell'originario stato di consistenza e conservazione, con l'ulteriore conseguenza del trasferimento a suo carico dei deterioramenti risultanti dall'uso della cosa in conformità del contratto e dell'inapplicabilità della disposizione dell'art 1592, comma 2, cod. civ., relativa alla compensazione tra miglioramenti e deterioramenti (Cass., sent. 20 marzo 1980, n. 1856).

Nel giudizio promosso dal locatore per il risarcimento del danno causato dal conduttore all'appartamento locato, nel quale il convenuto richieda, a sua volta, che gli sia riconosciuta una indennità in relazione ai miglioramenti apportati all'immobile o, comunque, la compensazione tra il loro valore ed i deterioramenti rilevati (ai sensi dell'art. 1592, comma 2, cod. civ.), qualora risulti provata l'esistenza di opere eseguite dal conduttore, è obbligo del giudice del merito considerare tale situazione - vale a dire la possibilità di utilizzazione delle opere da parte del locatore, la loro qualificazione come addizioni o miglioramenti, la loro adeguatezza a conferire al conduttore il diritto all'indennità - e tenerne conto ai fini della determinazione del danno (Cass., sent. 8 aprile 1981, n. 1990).

Stop all'agevolazione "prima casa" se l'immobile nello stesso comune è già locato a terzi

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 novembre 2019, n. 1078, pag. 1891-1897

Non può usufruire dell'agevolazione il contribuente che sia già proprietario di un immobile nello stesso Comune di quello in cui intende acquistare la nuova "prima casa", anche se tale immobile è già locato a terzi. In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con un documento di prassi che si pone in netto contrasto con la recente giurisprudenza di legittimità.

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello 378 del 10 settembre 2019, ribadisce la sua consolidata posizione in materia di agevolazione "prima casa", schierandosi apertamente contro una recente sentenza della Cassazione, che ha stabilito la fruibilità dei benefici fiscali anche nell'ipotesi di immobile preposseduto nello stesso Comune di quello che si intende acquistare, il quale immobile risulti già locato a terzo e, quindi, inutilizzabile da parte del proprietario ai fini abitativi (Cass., sent. n. 19989/2018).

Prima di esaminare il nuovo documento di prassi, è opportuno riassumere brevemente la questione sotto il profilo della normativa e della giurisprudenza di legittimità.

Le norme di riferimento

Ai sensi della nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, l'agevolazione "prima casa" spetta al contribuente che renda necessariamente in sede di rogito notarile per l'acquisto dell'abitazione non di lusso le seguenti dichiarazioni:

-che l'immobile è ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

-di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

-di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

In base al successivo quarto comma dell'anzidetta nota II-bis), in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'agevolazione è revocata e sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette ad Iva, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti recupera nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione

dell'aliquota agevolata, ed irroga la sanzione amministrativa del 30% della differenza medesima. La suddetta revoca dell'agevolazione e le relative sanzioni non si applicano qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo da adibire a propria abitazione principale.

In conclusione, come si può ben comprendere da quanto sopra esposto e per quel che qui rileva, costituisce condizione ostativa alla fruizione dei benefici fiscali in oggetto per un nuovo acquisto di immobile il possesso di una "casa di abitazione" nello stesso Comune, come stabilito dalla lett. b) della nota II-bis) sopra citata.

L'evoluzione giurisprudenziale

Gli arresti di legittimità nel tempo sono stati piuttosto altalenanti sulla specifica questione, e anche la giurisprudenza di merito non ha fornito grandi spunti di sintesi conclusiva.

Per quanto concerne un primo filone orientativo, già con una sentenza che aveva fatto discutere nel 2010, gli Ermellini avevano stabilito che la condizione da ultimo citata - impossidenza di altra casa di abitazione nello stesso Comune - si riferisce, anche alla luce della ratio della disciplina, ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che ricorre il requisito dell'applicazione del beneficio, anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia (Cass., sent. n. 100/2010).

Tale interpretazione è stata avallata anche dalla giurisprudenza di merito, per la quale, avendo il legislatore utilizzato la locuzione "altra casa di abitazione", la ratio del dettato normativo (attualmente vigente) va considerato in relazione ad una condizione soggettiva e non oggettiva, sicché sia consentito a ciascun cittadino di beneficiare per una sola volta e per un singolo immobile nello stesso Comune di residenza dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", così evitando che possa negarsi a chi acquisti la "prima casa" il diritto di beneficiare delle agevolazioni soltanto perché titolare di un diritto di proprietà o di comproprietà su altro immobile, senza che si sia verificato se tale (preesistente) diritto possa tradursi per il contribuente nella effettiva possibilità di utilizzare tale immobile come "prima casa", stante le sue caratteristiche abitative (cfr. C.T. Prov. di Matera, sent. n. 820/8/11).

Con la sent. n. 2565/2018, la Suprema Corte si è nuovamente pronunciata in tal senso, precisando che il concetto di idoneità è intrinseco alla nozione di "casa di abitazione", risultando del tutto irrilevante (cfr. Cass., sent. n. 18129/2009) la rimozione del relativo termine dalla legislazione successiva al 31 dicembre 1995; pertanto, secondo la lett. b) della più volte citata nota II-bis), la prepossidenza dell'abitazione, acquistata senza agevolazioni, ubicata nel Comune in cui si vuole acquistare con le agevolazioni la "prima casa", rileva solo se il primo alloggio presenta il requisito dell'idoneità abitativa in senso soggettivo (o oggettivo); mentre, nell'ipotesi di cui alla lett. c), la titolarità anche della nuda proprietà di altra abitazione, acquistata con le agevolazioni, esclude la rilevanza della inidoneità della stessa, testimoniata dal riferimento della lett. c) alla nuda proprietà.

Conforta detta interpretazione - ha proseguito la Cassazione con la sent. n. 2565/2018 - la pronuncia della Corte Costituzionale, che, nel dichiarare la manifesta inammissibilità di una questione di legittimità costituzionale relativa alla lett. b) menzionata, ha richiamato l'interpretazione "costituzionalmente orientata" delle pronunce della Cassazione di cui sopra, affermando che l'intervenuta sostituzione nella legge sulla "prima casa" dell'espressione "fabbricato idoneo ad abitazione" con quella "casa di abitazione" è da intendersi "nel senso che la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato" (Cfr. Corte Cost., ord. n. 203/2011).

In altri termini - hanno concluso gli Ermellini con la sent. n. 2565/2018 - l'agevolazione può essere riconosciuta sia per "circostanze di natura oggettiva", come nel caso di effettiva inabitabilità dell'immobile preposseduto nello stesso Comune (e non acquistato con la

medesima agevolazione), che di natura soggettiva, nel caso tale immobile preposseduto sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative in relazione alle esigenze abitative del nucleo familiare dell'acquirente (cfr. Cass., sent. n. 27376/2017; sent. n. 2278/2016 e sent. n. 26653/2014).

Esiste, però, in seno alla Suprema Corte anche un altro filone giurisprudenziale, esattamente contrario a quello sopra illustrato: secondo tale diverso orientamento, la legge condiziona l'agevolazione alla non titolarità del diritto di proprietà "di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare" senza più menzionare anche il requisito dell'idoneità dell'immobile, presente invece nella precedente formulazione della norma, sicché oggi non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, assumendo importanza il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso (cfr. Cass., sent. n. 25646/2015; sent. n. 25521/2016 e sent. n. 19255/2017).

La tesi è stata di recente confermata dalla Cass., sent. n. 8429/2018 (che segue soltanto di qualche mese la precedente sent. n. 2565/2018 di segno opposto), con cui è stato puntualizzato che l'espressione "casa di abitazione" ha sicuramente carattere oggettivo, con conseguente necessità di attenersi al parametro oggettivo della classificazione catastale dell'immobile, senza che assuma rilievo il concreto utilizzo dello stesso o la situazione soggettiva del contribuente.

I Giudici del Palazzaccio hanno altresì osservato che nella norma attuale non vi è più alcuna menzione della "idoneità" dell'immobile ad abitazione, presente invece nella precedente formulazione della su riportata disposizione, sicché, in mancanza della locuzione "idoneità ad abitazione", non può più neppure porsi l'alternativa tra nozione oggettiva e nozione soggettiva di tale espressione.

La sentenza sull'immobile locato nello stesso Comune

Per quanto concerne la specifica questione dell'immobile preposseduto nello stesso Comune e già locato a terzi, la Suprema Corte si è espressa con la sent. n. 19989/2018, ribadendo nuovamente la tesi della rilevanza dell'idoneità oggettiva e soggettiva dell'immobile preposseduto nello stesso Comune ai fini abitativi.

Più precisamente, la Suprema Corte ha stabilito che la norma, richiedendo l'impossidenza di "altra casa di abitazione", non evoca alcuna specifica caratteristica, né fisica né giuridica, idonea ad escluderne l'idoneità abitativa, se non quella insita nella nozione stessa di abitazione. Sicché, una volta affermato il principio che tale nozione deve essere intesa in senso sia oggettivo che soggettivo e, comunque, come possibilità di un concreto ed effettivo utilizzo del bene ad uso di abitazione, non resta spazio per escludere a priori la rilevanza ai fini di un giudizio di idoneità solo di alcune, tra le molteplici ipotizzabili, ragioni ostative a tale concreto utilizzo. In particolare, non sussistono ragioni per distinguere tra una idoneità oggettiva derivante da caratteristiche strutturali o fisiche dell'immobile, alla quale conseguirebbe il diritto ad usufruire dell'agevolazione, ed una idoneità, anch'essa oggettiva, ma derivante da vincoli giuridici gravanti su tale immobile, che tale diritto invece escluderebbe.

La circostanza che nei precedenti giurisprudenziali in materia si rinvenivano per lo più riferimenti a caratteristiche fisiche dell'immobile già posseduto (strutturali, di dimensione o di ubicazione) si ricollega alla maggiore frequenza di tali situazione nella specificità dei singoli casi di volta in volta esaminati, ma non per questo quelle caratteristiche fisiche possono acquisire il ruolo di elencazione tassativa dei requisiti da valutare ai fini del giudizio di idoneità/inidoneità dell'immobile preposseduto, né di criteri dai quali inferire un principio di ordine generale circa la non rilevanza dei vincoli giuridici che impediscano il concreto godimento dell'alloggio per le necessità abitative del proprietario.

Nel caso oggetto della pronuncia in commento, l'acquirente della "prima casa" era già proprietario di un immobile nello stesso Comune, ma questo era stato concesso in locazione a terzi, con contratto regolarmente registrato, circostanza che non era stata ritenuta sufficiente dai giudici di merito affinché il contribuente potesse acquistare un nuovo immobile agevolato,

trattandosi di fatto di un vincolo giuridico sull'immobile preposseduto - e non una inidoneità oggettiva - per di più temporaneo, atteso che il contratto di locazione sarebbe prima o poi terminato.

La Cassazione ha stabilito che, invero, non può rilevare la circostanza che il vincolo giuridico derivante dal contratto di locazione sia per sua natura temporaneo. La necessità abitativa, infatti, deve essere valutata con riferimento alla data della stipula del contratto di acquisto dell'immobile in relazione al quale si chiede di essere ammesso all'agevolazione "prima casa", sicché se a quella data l'immobile preposseduto risulta giuridicamente (e, pertanto, anche concretamente) indisponibile, esso sarà conseguentemente inidoneo a soddisfare le effettive esigenze abitative del proprietario, e ciò per un periodo temporale anche rilevante (come nella specie, essendosi rinnovata la locazione poco prima dell'acquisto dell'immobile da parte del contribuente, il quale, pertanto, avrebbe dovuto attendere la scadenza contrattuale dei successivi 4 anni).

Se è vero infatti che l'affitto può cessare per via giudiziale a seguito di disdetta intimata dal locatore anche alla prima scadenza (purché dimostri di averne bisogno per necessità familiari proprie), è anche vero che ciò può avvenire solo alla scadenza contrattuale (prima o successiva che sia) e, dunque, in epoca non necessariamente coincidente con le esigenze abitative dell'interessato e della sua famiglia.

Non dissimile, del resto, è la situazione in cui l'acquirente che chieda di usufruire dell'agevolazione di cui si discorre sia già proprietario della nuda proprietà di altro immobile: anche in tal caso si ha un vincolo giuridico (ancorché di natura reale) ed una conseguente impossidenza temporanea dell'alloggio.

Eppure, con riferimento a quest'ultima ipotesi, la stessa Agenzia delle entrate ha correttamente ritenuto che, nel caso in cui ricorrano le altre condizioni previste dalla già citata nota II-bis), l'agevolazione compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato. Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile che, invece, fa capo all'usufruttuario (cfr. punto 2.2. della circ. n. 38/E del 12 agosto 2005).

Analogamente, nel caso della locazione, il proprietario, pur conservando il possesso mediato del bene, è privato della detenzione e conseguentemente della concreta possibilità di utilizzarlo come propria abitazione. L'unica differenza tra locazione e nuda proprietà, ai fini di cui si discorre, è che la prima consente al proprietario di gestire la durata del vincolo, ma ciò può avvenire solo parzialmente, vale a dire nei limiti delle norme che disciplinano la materia della durata e dei rinnovi contrattuali.

Tale differenza, secondo la Cassazione, non muta la situazione di inidoneità dell'immobile locato all'uso abitativo da parte del proprietario, ma può eventualmente rilevare al diverso fine di escludere il diritto all'agevolazione nell'ipotesi in cui l'Agenzia delle entrate allegghi e provi (anche in via presuntiva) che il vincolo locatizio sia stato maliziosamente preordinato (o mantenuto, tralasciando di inviare tempestiva disdetta alla scadenza) per creare uno stato di indisponibilità abitativa al precipuo fine di usufruire del beneficio.

Una simile ipotesi certamente non ricorreva nella fattispecie in esame, né era stata allegata dall'Agenzia delle Entrate, atteso che il contribuente aveva acquistato l'immobile mentre era già in corso la locazione, né avrebbe potuto inviare tempestiva disdetta per la prima scadenza.

La posizione del Fisco

A seguito dell'importante apertura della Cassazione, con la sent. n. 19989/2018 sopra illustrata, l'Agenzia delle entrate non ha in alcun modo cambiato la sua diversa posizione in materia, già manifestata con la ris. n. 86/E del 20 agosto 2010, con la quale aveva ricordato, innanzitutto, che costituisce condizione ostativa alla fruizione dell'agevolazione "prima casa", tra l'altro, la titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, uso,

usufrutto e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Il riferimento operato dalla vigente normativa all'ampia nozione di "casa di abitazione" porta a ritenere - aveva precisato l'Agenzia delle entrate - che la fruizione dell'agevolazione debba essere esclusa in tutti i casi in cui il soggetto che intende fruire dell'agevolazione risulti già in possesso nello stesso Comune di un immobile ad uso abitativo.

Non è richiesta dalla norma la verifica del concreto utilizzo che dell'immobile viene fatto né con riferimento alle case di abitazione che il contribuente già possiede e che possono precludere l'accesso all'agevolazione né con riferimento all'immobile che si intende acquistare. Com'è noto, infatti, l'applicazione della vigente disposizione in materia di agevolazioni "prima casa" non risulta subordinata alla condizione, più restrittiva, che l'immobile oggetto del trasferimento agevolato venga destinato ad "abitazione principale" dell'acquirente e pertanto, l'agevolazione trova applicazione con riferimento a tutti gli immobili che abbiano natura abitativa e che non abbiano le caratteristiche "di lusso".

I richiamati principi - secondo l'Agenzia delle entrate - non risultano derogati dalle interpretazioni rese dalla Corte di Cassazione con l'ord. n. 100 dell'8 gennaio 2010, nella quale è stato riconosciuto il diritto di fruire delle agevolazioni "prima casa" anche al contribuente proprietario di altro immobile che per dimensioni e caratteristiche non risultava idoneo a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della sua famiglia: la questione oggetto di tale pronuncia riguardava, infatti, una fattispecie particolare, nella quale il contribuente che intendeva fruire delle agevolazioni "prima casa" risultava già titolare di un locale assolutamente inadatto a fungere da abitazione (peraltro, l'immobile era di soli 22 metri quadri).

I principi interpretativi espressi dalla citata ordinanza non sono suscettibili, quindi, secondo l'Amministrazione finanziaria, di essere estesi ad altre fattispecie (nel caso esaminato con la ris. n. 86/E/2010, in particolare, non è stato ritenuto che la situazione prospettata, caratterizzata da due vani catastali per tre componenti del nucleo familiare, concretizzasse una ipotesi di assoluta inidoneità, quale può essere, ad esempio, l'inagibilità dell'immobile all'uso abitativo).

Con la risposta a interpello n. 378/2019 qui commentata, l'Agenzia delle entrate, ribadendo la sua posizione pregressa, ha ulteriormente puntualizzato che non può attribuirsi rilevanza - come fatto invece dalla Cassazione, con la sent. n. 19989/2018 - ad un concetto di "inidoneità" collegato ad una indisponibilità "giuridica" (per esempio, in virtù del contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto.

Una diversa interpretazione, infatti, non trova riscontro nel disposto normativo secondo cui l'acquirente deve dichiarare in atto "di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare".

Peraltro - secondo i tecnici del Fisco - anche nel caso di acquisto di una casa di abitazione, la circostanza che tale immobile sia a sua volta locato a terzi non costituisce una "causa di forza maggiore" idonea a giustificare il mancato trasferimento della residenza da parte dell'acquirente nel termine di legge previsto dalla lettera a) del medesimo art. 1 della nota II-bis) in esame.

Infine, il diritto di cui è titolare il proprietario di un immobile dato in locazione è differente e non assimilabile a quello di nuda proprietà; pertanto, non possono applicarsi le stesse conclusioni alle quali è pervenuta l'Agenzia delle entrate in merito alla spettanza delle agevolazioni "prima casa" all'acquirente che sia titolare del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, nella ricorrenza delle altre condizioni previste dalla legge (Cfr. circ. n. 38/E del 12 agosto 2005, par. 2.2 e circ. n. 18/E del 29 maggio 2013, par. 3.11.3).

In conclusione, quindi, per l’Agenzia delle entrate, non può fruire dei benefici fiscali in oggetto il contribuente che abbia la proprietà di altro immobile ubicato nello stesso Comune e che, perciò, non possa dichiarare nell’atto di acquisto, come invece prescritto dalla lett. b) della nota II-bis più volte citata, “di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l’immobile da acquistare”.

Principi di diritto

-Cass., sent. n. 19989/2018: ai fini della fruizione dei benefici per l’acquisto della “prima casa”, la nozione di “casa di abitazione” deve essere intesa nel senso di alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell’interessato, sicché tale idoneità deve ritenersi insussistente nel caso in cui l’immobile sia locato a terzi. Conseguentemente, l’agevolazione spetta anche all’acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile che viene acquistato, allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa.

-Cass., sent. n. 20300/2018: in tema di agevolazioni “prima casa”, l’idoneità della casa di abitazione preposseduta nel medesimo Comune va valutata sia in senso oggettivo (effettiva inabitabilità), che in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), sicché ricorre l’applicazione del beneficio anche all’ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell’interessato.

Documenti di prassi

-L’agevolazione “prima casa” non è applicabile nel caso in cui l’acquirente sia titolare, nel Comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, indipendentemente dall’utilizzazione di fatto (circ. n. n. 19/E del 1.3.2001).

-L’inidoneità abitativa deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la fruizione dell’agevolazione “prima casa” per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l’inagibilità) dell’immobile (già posseduto) all’uso abitativo (ris. n. 86/E del 20.8.2010).

-L’agevolazione “prima casa” compete anche all’acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge. In tal caso, infatti, il nudo proprietario non ha il possesso dell’immobile, che fa capo all’usufruttuario. Tuttavia, il beneficio in esame spetta solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza delle agevolazioni “prima casa”, fatta salva l’ipotesi in cui il nudo proprietario acquisti l’immobile dall’usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e proprietà (circ. n. 18/E del 29.5.2013, § 3.11.3).

L'Esperto Risponde

AGEVOLAZIONI

■ SE NON SI PAGA CON IL BONIFICO LA DETRAZIONE NON È POSSIBILE

D. *Quest'anno, con Cila autorizzata dal Comune, ho costruito in economia, all'interno di una grande camera, un piccolo bagno di servizio: completo di wc, lavabo, bidet, doccia e relativi scarichi in vasca Imhoff. Tutto il materiale occorrente è stato acquistato da me in diversi negozi, con pagamento in contanti o bancomat, conservando scontrini fiscali e/o fatture a me intestate. I lavori eseguiti sono stati da me realizzati con ausilio di manodopera occasionale. Finora, nessun pagamento è stato effettuato con bonifico bancario. Il totale delle spese (scontrini e fatture) ammonta a circa 3mila euro.*

Per questa spesa potrò fruire di agevolazioni fiscali nella prossima denuncia dei redditi? Essendo stati eseguiti i lavori con Cila, potrò ancora, entro quest'anno, beneficiare anche dell'acquisto di mobili (frigorifero, lampade a led, stampante, monitor e videosorveglianza), con le stesse modalità di pagamento, oppure devo ricorrere obbligatoriamente al bonifico bancario?

R. La realizzazione di un bagno è un'opera cui si applica la detrazione del 50% come intervento di manutenzione straordinaria (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67, della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019). Tuttavia, i pagamenti delle fatture relative ai materiali utilizzati (per i lavori in economia, in cui il beneficio fiscale è limitato solo all'acquisto dei materiali) dovevano essere eseguiti comunque con bonifico bancario.

In merito, si segnala che con la circolare 43/E/2016, l'Agenzia aveva precisato che non si decade dai benefici della detrazione del 50%, se il pagamento avviene mediante assegno, ovvero bonifico incompleto. In sostanza, se il bonifico risulta incompleto o mancante, viene chiarito che il beneficio è comunque riconosciuto, a condizione che l'impresa esecutrice dei lavori rilasci al contribuente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla quale risulti che «i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito». Lo stesso potrebbe valere per le spese di acquisto dei materiali del caso di specie.

Tuttavia, nella circolare 13/E del 2019, viene precisato che tale procedura è possibile solo se il bonifico è stato comunque eseguito (e non anche omesso), ma non sono stati indicati tutti i dati richiesti (codice fiscale del beneficiario e la partita Iva dell'impresa, la causale di versamento) e non è possibile ripetere il bonifico. Solo in tal caso la citata procedura sana gli errori commessi. Il bonus mobili (detrazione del 50% su un massimo di 10mila euro), compete solo se trova applicazione la detrazione per ristrutturazioni. In caso contrario, non si applica.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 11 novembre 2019)

■ BONUS MOBILI RIPETIBILE A FRONTE DI NUOVA CILA

D. *Il bonus mobili è ripetibile sullo stesso immobile se in anni diversi sono stati realizzati differenti interventi di ristrutturazione edilizia autonomamente autorizzati. Tale possibilità si*

applica anche se il nuovo intervento edilizio è stato autorizzato con una comunicazione d'inizio lavori (Cila) del dicembre 2018 con oggetto «completamento di lavori di manutenzione straordinaria» fatta poiché la precedente Cila del novembre 2015 è scaduta senza che io avessi potuto concludere i lavori, a con l'impresa che poi ho sostituito con una diversa?

R. La risposta è affermativa solo se si tratta di un nuovo provvedimento urbanistico e non di una continuazione o completamento del vecchio intervento. Ai fini del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019), non è previsto alcun limite alla possibilità di fruire più volte della detrazione con riferimento a interventi eseguiti anche sullo stesso immobile come nel caso di specie. Pertanto, i soggetti che già fruiscono della detrazione per intervento di ristrutturazione edilizia possono fruire nuovamente dei benefici fiscali per un nuovo intervento purché abilitato da un nuovo provvedimento urbanistico. Se si tratta di interventi eseguiti nello stesso anno, il limite cui commisurare la detrazione massima si somma per i due interventi e non può superare i 96.000 euro.

Viceversa se i due interventi sono eseguiti in anni diversi il limite di 96.000 euro si calcola autonomamente (circolare 15/E del 5 marzo 2003). In tal caso, a fronte del nuovo intervento è possibile fruire nuovamente del bonus mobili con un autonomo limite di 10mila euro.

Con la circolare 7/E del 2018, infatti, l'agenzia delle Entrate ha confermato che, a fronte di nuovo intervento, il bonus mobili compete autonomamente. Tenuto conto che il bonus mobili è stato prorogato sino al prossimo 31 dicembre 2019 per interventi che sono iniziati a partire dal 1° gennaio 2018, nel caso di specie si rende applicabile il bonus mobili nei limiti di 10.000 euro complessivi se si tratta di lavori abilitati da un nuovo provvedimento urbanistico che preveda interventi diversi da quelli già abilitati nel 2015.

Viceversa, se tratta di una Cila per il completamento degli stessi interventi a fronte di vecchia Cila scaduta, non è possibile applicare il bonus mobili nuovamente, ma valgono le regole di prosecuzione dei lavori e il bonus mobili compete solo entro il limite massimo di 10mila euro di spese, tenendo conto di quelle già fatte nel 2015.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 11 novembre 2019)

CONDOMINIO

■ **RIPARTO IN BASE AL CODICE ANCHE PER LE SCALE ESTERNE**

D. *Due palazzine in montagna hanno 10 appartamenti ciascuna, di cui sei al piano terreno con giardino privato e quattro al primo piano, accessibili con scale esterne ogni due appartamenti. Si devono effettuare i seguenti lavori: sostituzione dei legni, con relativa verniciatura delle parti in ferro, della recinzione di delimitazione della proprietà condominiale, dei balconi e delle quattro scale, facendo presente che una parte della recinzione condominiale termina in due giardini privati.*

A chi competono le spese per i lavori relativi alle scale? L'amministratore sostiene che sono a carico di ogni utilizzatore, mentre la recinzione dei due giardini privati deve essere suddivisa in millesimi. È corretto?

R. Le scale esterne sono pur sempre scale necessarie per l'accessibilità delle unità immobiliari al primo piano. Del resto, anche nei classici edifici condominiali con un'unica scala interna con accesso dall'androne i proprietari di unità immobiliari a piano terra, con accesso diretto dalla strada o dall'androne, sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione delle scale che pure, di fatto, non utilizzano (Cassazione, 20 aprile 2017, n. 9986).

Il criterio applicabile è quello dettato dall'articolo 1124 del Codice civile: metà della spesa per valore; metà in relazione all'altezza. I proprietari di unità immobiliari al piano terra, invece, devono essere esentati dalle spese di pulizia e illuminazione delle scale stesse (Cassazione, 12 gennaio 2007, n. 432).

Quanto alla recinzione, essa deve ritenersi comune a tutti i condòmini, in quanto destinata a delimitare e a preservare la sicurezza dell'area sui cui si estende l'intero complesso edilizio. Le relative spese vanno ripartite sulla base del valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare. **(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 novembre 2019)**

■ B&B VIETATI: L'AMMINISTRATORE PUÒ AGIRE PER VIE GIUDIZIALI

D. *Il nostro regolamento di condominio proibisce le attività di bed&breakfast e affittacamere, ma molti condòmini lo fanno. Qual è il modo più efficace per intervenire?*

R. L'articolo 1122 del Codice civile stabilisce che i divieti ed i limiti di destinazione delle proprietà esclusive possono essere formulati nei regolamenti mediante elencazione delle attività vietate o mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare. In quest'ultimo caso, tali limiti e divieti devono risultare da espressioni tassative, incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dare luogo a incertezze. Fermo restando che, in materia, non può disporre né il regolamento assembleare, né una delibera assembleare adottata in base al principio maggioritario.

Secondo l'articolo 12, comma 3, del Codice del Turismo (allegato al Dlgs 79/2011, in vigore dal 21 giugno 2011), i B&B sono «strutture ricettive a conduzione e organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi».

L'attività di B&B include il pernottamento nonché la prima colazione, in ciò differenziandosi in parte dalla mera attività di "affittacamere" ed è disciplinata da leggi regionali, che si rifanno alla legge 135/2001 (Riforma della legislazione nazionale del turismo).

Secondo un orientamento giurisprudenziale, l'attività di B&B, è sovrapponibile all'attività alberghiera e come tale è inibita nei condòmini a esclusivo uso abitativo (Cassazione 704/2015).

Parte della giurisprudenza di merito ha invece sostenuto che l'esercizio dell'attività di bed&breakfast non presuppone l'utilizzo degli appartamenti per scopi diversi da quello abitativo, non essendo necessario il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici, costituendo tale vincolo d'uso, un presupposto per il suo esercizio, essendo tale attività – sia essa o non impresa commerciale – pienamente compatibile con la destinazione abitativa dell'unità immobiliare in cui essa si svolge (Tribunale di Verona, 22 aprile 2015), a prescindere da eventuali immissioni intollerabili e da eventuali disposizioni regolamentari in tema di tranquillità e sicurezza dei condòmini.

In materia, è tenuto a intervenire lo stesso l'amministratore, a norma dell'articolo 1130, n. 1, del Codice che recita: «L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio». Ricorrendone i presupposti, l'amministratore può agire giudizialmente anche in via d'urgenza.

(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 novembre 2019)

■ NON SERVE LA DELIBERA PER L'ACCESSO ALLE DETRAZIONI

D. *Il mio amministratore, nonostante le richieste, non provvede al rilascio della certificazione relativa alle detrazioni fiscali sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che il condominio realizza.*

Adduce il rifiuto alla mancanza di una delibera condominiale, che ne ravvisi la possibilità.

È corretta la sua interpretazione o quello di ricevere la certificazione è un diritto del singolo condomino, che non necessita di alcuna delibera condominiale?

R. Il comportamento dell'amministratore descritto in quesito non è corretto trattandosi di documentazione relativa a lavori condominiali, già deliberati o ratificati dall'assemblea, con rilevanza fiscale pro quota per ciascun condomino.

La delibera è necessaria per l'approvazione dei lavori mentre l'amministratore è tenuto a informare della possibilità di applicare le agevolazioni fiscali ovvero applicarle autonomamente provvedendo all'esecuzione degli adempimenti fiscali (pagamento delle fatture con bonifico bancario o postale) che consentono ai condòmini di fruire della detrazione sulla base della tabella millesimale (dietro rilascio di apposita attestazione di riparto tra i condòmini sulla base della citata tabella millesimale, ex articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio 2019).

Nel caso in cui l'amministratore non abbia provveduto in tal senso, i condòmini possono adire le vie legali contro lo stesso amministratore per il risarcimento danni derivante dalla mancata possibilità di accedere alla detrazione.

(Cesarina Vittoria Vegni e Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 novembre 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ LA MORTE DEL LOCATORE NON FA DECADERE IL CONTRATTO

D. *Ho Nel 2012 è morto mio zio, coniugato ma senza prole, che era proprietario di due immobili dati in locazione. Nel 2014 la coniuge erede, di sua iniziativa, ha rinnovato le locazioni agli stessi inquilini, con nuovi contratti, senza conferire con gli altri eredi. Nel 2018 la coniuge erede è deceduta ma, al momento della scomparsa, il periodo della comunicazione della cessazione della locazione era inferiore a sei mesi per cui, tacitamente, i contratti sono stati rinnovati.*

I cinque eredi minori (con quota complessiva del 33%) possono comunicare la rescissione contrattuale, visto che nel 2014 l'erede coniuge ha sottoscritto personalmente i contratti di locazione senza chiedere alcuna autorizzazione agli altri?

I contratti sottoscritti nel 2014 si possono considerare giuridicamente "nulli" in virtù del fatto che gli eredi minori non erano stati resi edotti della sottoscrizione dei nuovi contratti, nè tantomeno hanno mai rilasciato un mandato all'erede coniuge sottoscrittore?

R. I contratti di locazione sottoscritti dal coniuge erede (avente all'epoca la quota del 67%) sono validi e devono essere rispettati. Tanto più che i restanti cinque eredi avevano all'epoca la minor quota del 33 per cento. E tanto più che, nell'ambito di una comunione (anche ereditaria), si ritiene che il singolo comproprietario possa concedere in locazione l'immobile senza necessità di espresso consenso degli altri condòmini, trattandosi di un atto di ordinaria amministrazione che si presume fino a prova contraria compiuto nell'interesse di tutti e che può trovare disciplina nelle disposizioni in tema di gestione d'affari non rappresentativa (Cassazione, Sezioni Unite, 11135/2012).

Si tenga ulteriormente presente – al di là delle oscillazioni giurisprudenziali – che, a prescindere dalla gestione di affari non rappresentativa, in termini generali nella comunione tutti i partecipanti (e quindi anche l'erede con quota maggioritaria) hanno diritto di concorrere nell'amministrazione dei beni comuni, a norma dell'articolo 1105, comma 1, del Codice civile (per tutte, Cassazione 11553/2013). Né, all'epoca della stipula dei contratti di locazione, risultava il contrario degli altri condividenti.

In tale contesto, la morte del coniuge erede ha solo comportato una modificazione soggettiva del contratto, sulla scorta della giurisprudenza secondo cui «la morte del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi e con il corrispettivo dovere del conduttore di adempiere l'obbligazione relativa al pagamento del canone nei confronti degli eredi divenuti titolari della locazione senza che ne derivi – ove il conduttore rivesta anche la qualità di erede – la caducazione dell'intero rapporto locatizio risultando soltanto la estinzione dell'obbligazione limitatamente alla quota per cui il suddetto conduttore sia contemporaneamente creditore e debitore del canone» (Cassazione 1811/1989).

(Mattero Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 18 novembre 2019)

■ OK ALL'AFFITTO BREVE NELLA CASA CHE È DOMICILIO E RESIDENZA

D. *Il Vorrei iniziare a destinare un immobile a uso abitativo a locazioni di tipo breve (minore di 30 giorni), optando per la cedolare secca in fase di perfezionamento del soggiorno (in Italia operato solo da un intermediario online).*

Il mio quesito nasce dal fatto che nell'immobile ha residenza e sede fiscale mio padre, che fa l'agente di commercio. L'immobile si può comunque destinare ad uso di affitto turistico breve, o mio padre è costretto a cambiare residenza e sede fiscale dell'attività?

R. In termini generali, a norma dell'articolo 43 del Codice civile, «il domicilio di una persona è nel luogo in cui essa ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi. La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale».

Tenuto conto che l'immobile cui si riferisce il lettore dev'essere affittato soltanto per brevi periodi, in base all'articolo 4 del DL 50/2017, il padre del locatore può mantenere il domicilio fiscale all'interno dei locali in questione (eventualmente inserendo una clausola che specifichi ciò nel contratto). Quanto alla residenza, essa potrebbe essere mantenuta all'interno dei locali in questione, se il padre del locatore non dimori stabilmente altrove (il che non sembra). In ogni caso, la questione del domicilio e della residenza non incide sulla validità, agli effetti civilistici e fiscali, del contratto di locazione breve.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 18 novembre 2019)