
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



Dicembre 2019 – Chiuso in redazione il 16 dicembre 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	
PROFESSIONE IL MEDIATORE DEVE RESTITUIRE LA PROVVISORIE SE NON INFORMA L'ACQUIRENTE SULLE DIFFORMITÀ EDILIZIE <i>Il mediatore deve restituire la provvigione se non informa l'acquirente sulle difformità edilizie. La mancata informazione da parte del mediatore su difformità edilizie, sia pur sanabili, può essere una causa di restituzione della provvigione pagata? Sugli obblighi di informazione a cui è tenuto il mediatore si è pronunciato il Tribunale di Venezia, Sez. II civ., con la sent. n. 702 del 4 aprile 2018.</i> Maria Adele Venneri, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 dicembre 2019, n. 1080, pag. 2061-2063	35
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	38



GRUPPO**24ORE**

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

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

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

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

© 2018 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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

News

Mercato, settore immobiliare e mutui

■ **Gli edifici green si rivendono a un prezzo superiore del 30%**

Un potenziale di investimenti pari a 24,7 trilioni di dollari, da qui al 2030, gli edifici "green" sono uno dei principali driver di crescita per i Paesi in via di sviluppo. Che, oltre a far correre l'economia, produce benefici all'ambiente. Lo ha calcolato l'agenzia della Banca mondiale Ifc (International finance corporation) nel suo ultimo report "Green buildings", con un'elaborazione basata su trend demografici, di urbanizzazione e costruttivi. Nel dettaglio, si tratta di circa 15 trilioni in ambito residenziale e 9 dal commerciale, mentre dal punto di vista geografico spiccano alcune macro aree, come gli 8 trilioni potenziali di nuove abitazioni nell'est Asia (che comprende la Cina), i 3,5 trilioni dell'America Latina, composti in massima parte di singole abitazioni, 1,47 trilioni di residenziale nel Sud est asiatico, ma anche stime superiori al trilione per nuove scuole e hotel, sempre in Cina-Est Asia. Interventi che potrebbero generare 9 milioni di posti di lavoro qualificati.

Prospettive enormi, insomma, a patto però che il mercato, di concerto con le istituzioni, colgano l'occasione. «Ci sono evidenze sempre più solide sul fatto che le costruzioni eco-sostenibili portino con sé maggior valore e basso-rischio» secondo Alzbeta Klein, direttore del settore Climate Business di Ifc. Ma qual è la definizione di "green" data dall' Ifc? Edifici certificati con almeno uno standard nazionale o internazionale, come ad esempio Bca Green Mark, Breeam, Leed o Edge (quest'ultimo di proprietà della stessa Ifc). Edifici con una performance energetica superiore di almeno il 20% rispetto a building-tipo equivalenti e che permettano una reportistica periodica relativa all'impatto generato a livello di emissioni, consumo di energia e di acqua.

Secondo l'elaborazione dell'istituto, puntare su questo segmento crea vantaggi consistenti. Gli edifici certificati si rivendono a un prezzo superiore anche del 31% rispetto a prodotti simili ma di vecchia concezione, riducono in media del 37% i costi legati al consumo di energia e acqua e garantiscono un occupancy rate del 23% superiore. Eppure i volumi si scala globale mostrano che siamo ancora indietro. Nel 2017, su circa 5 trilioni di dollari spesi per nuove costruzioni o ristrutturazioni, le operazioni "verdi" erano state appena pari a 423 miliardi, un numero di diversi decimali inferiori all' 1%.

I freni risiedono a tutti i livelli: costruttori, investitori e banche. Secondo Ifc, esiste una percezione errata dei costi, quasi sempre sovrastimati, mentre invece il costo reale di una costruzione sostenibile viaggia in una forchetta compresa tra la parità e appena un 12% in più rispetto a progetti convenzionali.

L'esborso maggiore si assorbe lungo la vita dell'edificio in virtù dei risparmi energetici, ma qui si inserisce un altro problema che riguarda l'orizzonte temporale, dal momento che gli investitori di grandi portafogli immobiliari generalmente li trattengono per 10-15 anni, mentre i risparmi si apprezzano lungo tutta la vita dell'edificio, che è almeno di 70-100 anni. Nonostante questo, non mancano le case history positive, dovute sia all'impulso di soggetti privati sia a iniziative governative.

In Olanda, Abn Amro ha lanciato un tool on line che in breve tempo aiuta i clienti impegnati nel real estate commerciale a calcolare ammontare e tempi di ammortamento di ogni investimento rivolto a contenere le emissioni, dall'isolamento all'installazione di pannelli solari. E un'iniziativa simile è stata presa da Ing, che grazie alla sua app ha già vagliato interventi su 18mila edifici. Poi c'è l'impegno sui "green bond" da parte di moltissimi istituti, da Barclays a Bancolumbia in Sudamerica (benché sia difficile, come emerso da un report della società Insight pubblicato a

luglio sul Sole 24 Ore, determinare concretamente quanto dei green e impact bond vadano concretamente a finanziare i progetti per cui sono destinati). E in tutto il mondo, Europa compresa, il mondo bancario sta riconoscendo l'utilità di dare vita a un mercato strutturato di mutui residenziali verdi, anche se la varietà di sigle e iniziative imporrebbe uno sforzo di sintesi per arrivare a standard comuni facilmente riconoscibili ed esportabili.

(Adriano Lovera, Il Sole 24 ORE – Estratto da “.casa”, 9 dicembre 2019)

■ **Crescono le compravendite, ma il prezzo sale solo sul nuovo**

Continuano a crescere le compravendite (ma siamo ancora lontani dai livelli pre-crisi), sia di fabbricati che di residenziale. Al centro c'è sempre la “prima casa”. E se più della metà delle transazioni avviene al Nord (Lombardia in testa), il valore degli immobili aumenta sì, ma solo tra le nuove costruzioni. Lo fotografa il nuovo Rapporto dati statistici notarili del Notariato, costruito sulla base dei dati statistici rilevati dalle compravendite immobiliari del I semestre 2019.

Crescono le compravendite di fabbricati

Nel I semestre 2019 le compravendite di fabbricati sono state 344.249 rispetto alle 325.047 del I semestre 2018, pari a un aumento del 5,91%. Ben l'88,6% dei fabbricati abitativi è stata venduto da privati, con un incremento del 4,53% per le prime case e dell'8,68% per le seconde case. Mentre dalle imprese costruttrici è stato venduto il restante 11,37% ma con una crescita rilevante +7,70% per le prime case e +6,12% per le seconde.

Le agevolazioni prima casa sono state chieste per il 60% degli acquisti.

Quanto alle compravendite di fabbricati strumentali, gli scambi effettuati da imprese rappresentano il 17,06% del totale riportando un +4,84% rispetto al I semestre 2018, mentre quelli effettuati tra privati riguardano l'82,94% con un +4,80%.

La geografia degli acquisti

Oltre il 56% delle compravendite è stato effettuato al Nord. La regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia, che con 93.641 immobili venduti nel I semestre 2019 registra un aumento di quasi il 6% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso e il 20,69% del totale delle contrattazioni sull'intero territorio nazionale, seguita dal Veneto con il 9,43% e dal Piemonte con il 9,24%.

La Valle d'Aosta, invece, svetta come regione con il più alto tasso di compravendite per abitanti. La regione che vanta un aumento a doppia cifra rispetto al I semestre dello scorso anno è l'Abruzzo con + 14,52%, seguita dalla Calabria con + 9,97%. Le uniche regioni ad aver fatto registrare segno meno sono la Basilicata (-9,97%), la Puglia (-2,57%) e l'Umbria (-0,47). Anche nel I semestre 2019 si conferma un maggiore mercato per la vendita di terreni agricoli (55.647) rispetto a quelli edificabili (13.887).

Aumentano solo i prezzi delle abitazioni nuove

Oltre i numeri, però, il mercato resta un vero “affare” solo per le abitazioni nuove e i grossi volumi di scambio avvengono, in ogni caso, per lo più su immobili di modesto valore (per oltre l'80% su immobili che non superano i 200mila euro). Secondo il rapporto, in fatti, nel I semestre 2019 l'aumento dei prezzi riguarda solo gli immobili venduti da imprese (200mila euro rispetto ai 185.288) e si assiste ad una lieve diminuzione dei prezzi degli immobili venduti da privati (110.001 euro rispetto ai 113.000) e dei fabbricati strumentali (74mila euro rispetto a 75.500 euro).

La maggior parte degli scambi riguarda immobili che rientrano nella fascia di prezzo tra 0 e 99.999 euro (pari al 43,15% cui corrisponde un +6,51% rispetto al I semestre 2018) e tra 100mila e 199.999 euro (pari al 38,88% cui corrisponde un aumento del +2,8% rispetto al I semestre 2018). Solo lo 0,20% delle compravendite ha per oggetto fabbricati di valore superiore al milione di euro, con una diminuzione del -2,71% rispetto al I semestre 2018.

«Quello che emerge dalle nostre rilevazioni – ha spiegato il notaio Andrea Dello Russo della Commissione Informatica del Consiglio nazionale del Notariato – è che nonostante l'aumento

delle compravendite, solo le nuove costruzioni, probabilmente perché rispondono a più alti criteri di sostenibilità e qualità dei materiali innovativi, vedono un aumento dei prezzi. Interessante è anche l'analisi sul credito di imposta da cui si può ricavare che la fascia 36-45 anni è quella preferita dagli italiani per alienare la prima casa e sostituirla con un'altra prima casa, probabilmente per il riacquisto di metrature più ampie. Mentre è nella fascia 56-65 anni che si concentra la maggior parte dei venditori di immobili».

(Laura Cavestri, Il Sole 24 ORE – Estratto da “casa24 online”, 27 novembre 2019)

■ **Case, per la prima volta (da 10 anni) Nomisma vede i prezzi con segno più**

Gli italiani e la casa. Un amore che, anche se minato dal contesto economico e geopolitico, non conosce addii.

Lo sancisce ancora una volta l'Osservatorio Immobiliare 2019 di Nomisma sul mercato residenziale delle maggiori città italiane. “Il settore immobiliare mostra una capacità di resistenza alla debolezza del contesto economico di riferimento superiore alle attese - dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma -. La sostanziale stagnazione che caratterizza il nostro Paese non sembra avere scalfito la propensione proprietaria delle famiglie italiane. La performance è quindi tutto sommato positiva”.

Le previsioni annunciate nel primo trimestre dell'anno si sono verificate. “Rallenta in maniera forte l'economia in Europa - dicono da Nomisma -, una flessione impegnativa, che in Italia si concretizza in una crescita zero”.

Il riflesso della situazione economica si vede sulle intenzioni di acquisto, in deciso calo. “Se il trend viene confermato dobbiamo aspettarci una ripercussione sulle compravendite” dice Dondi.

A che livelli siamo rispetto al 2008?

Rispetto al 2008 le compravendite di abitazioni nell'insieme dei maggiori mercati sono cresciute di 16.000 unità, mentre nel complesso il mercato italiano sconta ancora un differenziale negativo di 60.300 unità. Il divario sarebbe ben più ampio se paragonato ai picchi del 2006.

Nel periodo 2008-2019, nell'aggregato dei mercati maggiori, le città con performance residenziali migliori rispetto ai livelli del 2008 sono state Milano e Bologna, alle quali si deve aggiungere Padova, mercato più piccolo ma interessato da un aumento di ben 1.000 scambi rispetto ai 2.400 del 2008.

Al contrario, ci sono mercati tuttora sottodimensionati rispetto al 2008, quali in particolare Catania e Palermo, mentre altri, Venezia e Firenze, risultano allineati ai livelli del 2008.

Cosa accade al mercato immobiliare residenziale?

Si compreranno più case nel 2020? E i prezzi come si muoveranno?

Il Rapporto registra per la prima volta dopo dieci anni una variazione positiva dei prezzi delle abitazioni delle principali città italiane. Molto contenuta al solo +0,2% (-0,9% nel 2018), ma comunque nuova anche se circoscritta ai contesti in cui la crescita economica è più marcata.

Il mercato creditizio beneficia di tassi di interesse a livelli minimi di sempre, ma la rigidità nell'erogazione da parte delle banche riduce il numero delle transazioni sostenute da mutuo, che passano dal 58,2% del 2018 al 51,8% del 2019. Il resto viene comprato in contanti. “Il calo delle erogazioni dipende dal clima di fiducia e dalle preoccupazioni delle banche sulla solvibilità dei mutuatari” spiega Dondi.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “casa24 online”, 27 novembre 2019)

■ Immobiliare, frenata di compravendite e mutui nel secondo trimestre 2019

Secondo trimestre 2019 a luci e ombre per le compravendite immobiliari registrate con atto notarile. Nel periodo aprile-giugno di quest'anno l'indice destagionalizzato sugli scambi ha visto un calo medio dell'1,7% su base congiunturale, a cui fa riscontro un incremento del 3,5% medio rispetto al secondo trimestre 2018. L'andamento contrastato delle compravendite si accompagna a un andamento completamente negativo per quanto riguarda la sottoscrizione di mutui (sempre con convenzione notarile), che presentano una variazione congiunturale pari a -5,9% e tendenziale pari a -6,4 per cento.

«L'indice delle compravendite - osserva l'Istat - torna ai valori medi del 2010, dopo averli superati nel trimestre precedente». La flessione, sottolinea sempre l'istituto di statistica, «riguarda soprattutto il Centro, ma interessa anche le regioni settentrionali che tuttavia continuano a superare i valori medi del 2010. Il Mezzogiorno, al contrario, resta sostanzialmente stabile. L'indice destagionalizzato di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare continua a registrare segnali negativi su tutto il territorio nazionale. La flessione più consistente, rispetto al trimestre precedente, si osserva nel Centro».

Complessivamente, le compravendite del primo bimestre 2019 sono state 407.387, di cui 384.505 riferite alle abitazioni. Per queste ultime, la variazione rispetto al corrispondente bimestre del 2018 è stata positiva con un incremento di +5,8%.

Le convenzioni notarili per i mutui stipulate nel primo bimestre dell'anno sono state 203.902, pari una variazione del -1,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 22 novembre 2019)

■ Dalla cessione del quinto al mutuo: ecco cosa vi spetta

Cosa comporterà in concreto per le famiglie italiane la sentenza emessa l'11 settembre scorso dalla Corte di Giustizia Europea sul rimborso dei costi a loro dovuti in caso di estinzione anticipata del finanziamento? Plus24 con l'aiuto di casi reali analizzati dall'Ufficio Studi di Consultique prova a far percepire gli effetti della sentenza con la quantificazione, in euro, del rimborso aggiuntivo che il consumatore che estingue un debito potrebbe ottenere secondo i criteri previsti dalla Corte Ue.

Dall'analisi delle estinzioni anticipate di un mutuo fondiario, di un prestito personale e di un finanziamento dietro cessione del quinto dello stipendio o della pensione, emergono le voci che già oggi vengono considerate per determinare le somme che il cliente deve restituire alla banca (il cosiddetto costo di estinzione anticipata) quando decide di chiudere il finanziamento prima della prevista scadenza. Alla somma delle rate ancora da pagare, e quindi da rimborsare all'atto dell'estinzione, già oggi vengono infatti sottratti gli oneri “recurring”, ovvero che maturano nel corso del rapporto come gli interessi ancora non maturati e la quota del premio non goduto di polizze assicurative legate al finanziamento.

Se consideriamo, invece, la sentenza della Corte Ue, il consumatore avrà diritto a una riduzione non solo degli oneri recurring legati alla durata del finanziamento, ma anche delle spese cosiddette up-front, costituite dagli esborsi pagati nella fase iniziale di concessione del finanziamento, sempre in proporzione del periodo intercorrente tra la data dell'estinzione e la scadenza prevista (pro rata temporis): dalle spese di perizia ai costi di istruttoria, a tutti gli oneri di gestione della pratica e, soprattutto, le commissioni pagate all'eventuale intermediario del credito. «Tutte voci - spiega Daniele Duca, analista di Consultique - che per quota parte potrebbero essere restituite con l'applicazione tout court del principio sancito dalla Corte Ue. E se le altre voci di gestione della pratica possono determinare il rimborso di cifre “simboliche” di poche centinaia di euro, le commissioni di intermediazione, invece, possono comportare la restituzione di cifre rilevanti, soprattutto in relazione delle più modeste cifre che vengono erogate con il credito al consumo e con la cessione del quinto, rispetto ai più consistenti importi dei mutui fondiari».

Con la sentenza della Corte Ue entrano quindi in gioco tutti i costi posti a carico del consumatore e in caso di estinzione anticipata del finanziamento l'istituto che ha elargito il prestito (banca o società finanziaria) è tenuto alla restituzione del compenso percepito - e fatturato - anche "per conto terzi". Sull'istituto erogante potrebbe quindi scattare - anche con effetto retroattivo - l'obbligo restitutorio anche per le somme percepite a monte da un terzo, come i costi di intermediazione creditizia.

Gli intermediari del credito possono lavorare in convenzione ed essere legati con un contratto all'istituto erogante il finanziamento, ma ci sono anche i mediatori che fanno attività di brokeraggio e agiscono in modo indipendente per scegliere la banca con il finanziamento più conveniente per il cliente. Anche in quest'ultimo caso l'intermediario ha l'obbligo di comunicare alla banca la commissione d'intermediazione incassata direttamente dal cliente per farla computare nel Taeg del finanziamento. Ma solo a questi fini. In questo caso le banche non dovrebbero essere chiamate a rimborsare somme mai incassate e girate all'intermediario.

Nel caso concreto del credito al consumo esposto nella grafica a lato, il premio pagato per le polizze obbligatorie non viene esplicitato perché la società finanziaria ha inglobato il costo dell'assicurazione nel tasso di interesse. In questo caso il consumatore non ha un esborso iniziale, ma pagherà il premio maggiorato all'interno delle rate. Un dettaglio, comunque, che non incide sui rimborsi "aggiuntivi" che potrebbe generare la sentenza della Corte Ue. Per le polizze legate ai finanziamenti poco cambia. «In particolare - aggiunge Duca - in relazione alla delibera 145/2018 di Banca d'Italia sulla trasparenza dei contratti di cessione del quinto, ad oggi le società finanziarie preferiscono non seguire la prassi consigliata dall'authority di applicare schemi tariffari che incorporano nel tasso annuo nominale (Tan) la gran parte o tutti gli oneri connessi con il finanziamento, per mantenere nei contratti un Tan contenuto rispetto al Taeg effettivo dell'operazione».

In tutti i casi il pro rata temporis dovrebbe essere calcolato senza tener conto del valore del denaro nel tempo, ma non è detto. Interpretazioni diverse, sono sempre dietro l'angolo.
(Gianfranco Ursino, Il Sole 24 ORE – Estratto da "PLUS24", 16 novembre 2019)

Vendita e locazione

■ **Locazioni tradizionali: rinnovo quasi blindato**

La locazione abitativa è disciplinata, in primo luogo, dal Codice civile, che all'articolo 1571 la definisce, in generale, come un contratto con cui una parte si obbliga a far godere all'altra un immobile per un certo tempo verso un determinato corrispettivo.

Le parti

Le parti del contratto sono il locatore, colui cioè che si obbliga a consentire di fruire del bene oggetto della locazione, ed il conduttore, che trae godimento dal bene e a propria volta si obbliga nei confronti del locatore a riconoscergli un corrispettivo. La locazione dell'abitazione primaria, intesa come la dimora normale e continuativa che soddisfa le abituali esigenze abitative di ciascuno, è disciplinata dalla legge 431/1998, che regola la stipulazione dei contratti di locazione abitativa secondo due tipologie diverse: quella dei contratti a canone libero e quella dei contratti a canone "concordato".

Il primo modello di contratto, proprio per le sue tipiche caratteristiche, pone entrambe le parti in una indiscutibile posizione di tranquillità, vuoi per la durata minima ad esso riservata dalla legge e vuoi per la possibilità per il locatore di esercitare il recesso solo nelle specifiche ipotesi previste dal legislatore. A ciò aggiungasi l'estrema libertà nella quantificazione del canone annuo, che trova limite solamente nella "legge di mercato", vale a dire in quella della domanda/offerta abitualmente praticata in una determinata zona territoriale.

L'articolo 2 della legge 431/98, intitolato «Modalità di stipula e di rinnovo del contratto», concede alle parti la possibilità di stipulare un contratto della durata di anni quattro rinnovabile

per pari periodo, facendo però salva la possibilità per il locatore, alla scadenza del primo quadriennio, di impedire la prosecuzione del rapporto in presenza di particolari e tassativi motivi previsti dal successivo articolo 3. La norma è inderogabile, talché è nulla ogni diversa disposizione contrattuale che preveda una durata inferiore, con conseguente automatica sostituzione di essa con altra conforme alla legge.

I contratti concordati

In alternativa alle modalità del contratto "libero", il comma 3 dell'articolo 2 della legge 431/1998 prevede la possibilità di stipulare contratti locativi cosiddetti "concordati", nel rispetto delle condizioni contrattuali previste in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, depositati presso ogni Comune dell'area territorialmente interessata. Il canone annuo è stabilito in base ad accordi prestabiliti dalle predette organizzazioni. Sono contratti caratterizzati dalla peculiarità che la determinazione del canone non è demandata alle parti, ma viene stabilita sulla base di norme di legge e di accordi territoriali stipulate dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

La loro durata non può essere inferiore a tre anni, scaduti i quali il contratto è prorogato di altri 2 alle medesime condizioni, qualora il locatore non invii al conduttore una comunicazione con espressa indicazione dei motivi, tra quelli indicato dall'articolo 3 della legge 431/98, per cui non intende fare proseguire il rapporto di locazione.

Con l'entrata in vigore il Dm del 16 gennaio 2017 cambiano le regole per i contratti per uso abitativo transitorio e per studenti, che sono stipulati per soddisfare particolari esigenze del locatore o del conduttore, da specificare esattamente nel contratto stesso.

(Augusto Cirila e Massimiliano Poppi, Il Sole 24ORE – Estratto da "la guida rapida, 9 dicembre 2019)

■ L'alloggio agli universitari da sei mesi fino a tre anni

La locazione di immobili a studenti universitari rappresenta un'opportunità per i proprietari di immobili ad uso residenziale. Dall'altra parte, gli studenti sono conduttori con un approccio tipicamente "pratico" al mercato delle locazioni: consultano la rete e valutano le offerte più convenienti.

Le locazioni per studenti rientrano in una categoria tipizzata e sono previste dall'articolo 5 della legge 431/98 e disciplinate dal Dm del 16 gennaio 2017, che sostituisce il precedente Dm del 30 dicembre 2002.

I relativi contratti possono essere stipulati nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istituti di istruzione superiore, nonché nei Comuni limitrofi e, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti), in un Comune diverso da quello di residenza. La legge non fa distinzione tra lo studente in corso e quello fuori corso. Possono essere sottoscritti da uno o da più studenti o dalle aziende per il diritto allo studio e devono rispettare i criteri di forma riportati nel fac-simile allegato al decreto ministeriale. Devono tenere conto di alcuni elementi essenziali, quali, tra i più rilevanti: l'importo dei canoni, la durata, il rinnovo automatico, la facoltà di recesso del conduttore, il divieto di sublocazione e, infine, l'importo del deposito cauzionale.

Misura dei canoni

La misura dei canoni di locazione è definita in appositi accordi locali, sulla base dei valori relativi a specifiche aree omogenee o a eventuali zone particolari. Detti accordi possono, peraltro, individuare variazioni in aumento o in diminuzione dei valori dei canoni, in relazione alla durata contrattuale.

La durata può variare da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni, rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore, da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre

mesi prima del termine. Non è prevista analoga facoltà per la parte locatrice e pertanto la durata della locazione dipende in via esclusiva dalla volontà dello studente. Al locatore spetta tuttavia la facoltà di provare che le esigenze di studio del conduttore siano obiettivamente cessate. In caso di contratto intestato a più studenti, è consentito il recesso parziale. Qualora infatti uno o più studenti decidessero di esercitare il diritto di recesso, la locazione prosegue nei confronti dei conduttori rimanenti.

È da escludere invece che questi possano unilateralmente decidere di sostituire il conduttore receduto con altro studente senza il consenso del locatore. Inoltre, in presenza di un contratto unico intestato a più studenti, deve ritenersi che il recesso di uno di essi costringe gli altri locatari a sopportare un canone pro quota proporzionalmente superiore a quello originariamente pattuito: il che può integrare gli estremi del grave motivo legittimante il recesso dal contratto da parte di tutti.

Sublocazione vietata

È vietata la sublocazione, che si verifica qualora l'immobile venga occupato da persona che non sia ospite del conduttore e né a lui legato da vincoli di parentela.

L'importo del deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone.

La mancata osservanza dei requisiti previsti dalla legge comporta la nullità della clausola che stabilisce la durata, ma non di quella con la quale viene liberamente quantificato il canone, sempre che questo sia stato validamente pattuito dalle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale.

Profilo fiscale

Sotto il profilo fiscale, il legislatore ha previsto alcune agevolazioni, a favore sia del locatore sia del conduttore studente.

In caso di locazione a canone concordato, per il locatore il reddito imponibile determinato ai sensi dell'art. 37 del Tuir è ulteriormente ridotto del 30%. In caso invece di opzione per la "cedolare secca", la tassazione avviene con un'aliquota del 10%, sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Tale opzione comporta inoltre l'esenzione dall'obbligo di versamento delle imposte di bollo e di registro.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche dal proprietario nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro. Condizione essenziale per beneficiare dell'agevolazione è che gli immobili siano sublocati a studenti universitari e dati a disposizione dei Comuni, con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Agevolazioni

Per gli immobili locati a canone concordato, e dunque, anche per i contratti di locazione per studenti universitari, l'Imu e la Tasi dovute dal proprietario sono ridotte al 75% del dovuto.

Con riferimento al conduttore, l'agevolazione di maggior rilievo riguarda una specifica detrazione Irpef, relativa alle spese sostenute dagli studenti universitari fuori sede per canoni di locazione. Una volta rispettati i requisiti richiesti dalla legge, spetta una detrazione (anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico) pari al 19% del canone pagato, con un massimale di 2.633 euro all'anno.

Infine, anche gli studenti universitari fuori sede possono usufruire della riduzione del 25% della Tasi dovuta dall'inquilino. Ovviamente, permane la regola che la Tasi non è dovuta se lo studente ha destinato ad abitazione principale l'immobile condotto in locazione.

In ogni caso, la Finanziaria 2020 prevede rilevanti novità in tema di Imu-Tasi.

(Augusto Cirila e Massimiliano Poppi, Il Sole 24ORE – Estratto da "la guida rapida, 9 dicembre 2019)

■ **Il proprietario visita la sua casa in affitto: limiti e diritti**

Il proprietario-locatore che vuole vendere l'immobile locato può segnalarlo al conduttore per preannunciare la visita dell'immobile da parte di potenziali acquirenti.

La fattispecie deve riportare ai principi generali nel caso in cui non vi sia la previsione in una specifica clausola contrattuale.

Esiste un obbligo a carico dell'inquilino

Si può asserire l'esistenza di un generico "obbligo di visita", a carico del conduttore, richiamando i generici doveri di diligenza (art. 1175 cod. civ.) e di correttezza (art. 1375 cod. civ.) che le parti sono tenute ad osservare per qualsivoglia tipologia contrattuale.

C'è tuttavia da replicare che non vige alcuna disposizione normativa che riconosca, in capo al locatore, questo generico diritto di controllo o di visita dell'immobile locato.

Va previsto nel contratto

In assenza di una specifica clausola contrattuale, il proprietario dell'immobile non può imporre al conduttore la visita di terzi interessati all'acquisto dell'immobile.

Il conduttore, ricevuto il bene condotto in locazione, assume la qualità di detentore qualificato e può esercitare sullo stesso un controllo immediato, senza interferenze del locatore.

Cosa dice la Cassazione

La Suprema Corte non pare di questa idea in quanto asserisce che il locatore, nonostante nulla preveda in proposito il contratto, può far visitare la casa locata, con le modalità di cui agli usi localmente vigenti, al fine di potere stipulare altro contratto di locazione, allo scadere di quello in corso, oppure di vendere la casa affittata (Cass. 17 settembre 1981 n. 5147). Se il conduttore oppone ingiustificati rifiuti compie un inadempimento che può costituire causa di risoluzione del contratto.

L'obbligo di vigilanza

A sostegno di quanto detto, la Cassazione evidenzia che il proprietario-locatore conserva il più ampio obbligo di vigilanza sull'immobile affittato in quanto la detenzione del conduttore non lo esime dal dovere di controllare – eventualmente mediante visite periodiche – l'efficienza del fabbricato e provvedere ad eliminare quelle situazioni che ne possano compromettere le strutture (Cass. 8 agosto 1987, n. 6791).

Inadempimento e risoluzione

Nel caso di previsione contrattuale, l'impedimento del diritto di visita si configura come inadempimento tale da poter legittimare la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno, ove il locatore ne fornisca la prova. Il danno, infatti, è intrinseco nell'inadempimento avvenuto poiché «l'impedimento dell'accesso del proprietario in un immobile dallo stesso destinato alla vendita è in sé idoneo a pregiudicare le trattative e la possibilità stessa dell'alienazione» (Cass. 30 settembre 2015, n. 19543).

In merito ai danni può anche trattarsi di condanna generica: «La condanna generica al risarcimento danni presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso, in base ad un accertamento anche di probabilità o di verosimiglianza, mentre la prova dell'esistenza in concreto del danno, della sua reale entità e del rapporto causale è riservata alla fase successiva di determinazione e di liquidazione, sicché la pronuncia sulla responsabilità si configura come una mera declaratoria juris, da cui esula qualunque accertamento in ordine alla misura ed alla concreta sussistenza del danno, con la conseguenza che il giudicato formatosi sulla responsabilità non incide sul giudizio di liquidazione» (Cass. civ. n. 6257 del 2002). (Cass. 30 settembre 2015, n. 19543).

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio, 6 dicembre 2019)

■ **Affitti brevi, arriva il contratto-tipo: ecco come funziona**

Uno strumento in più per i privati interessati a gestire gli affitti brevi. Azzerando (o almeno riducendo) i rischi di liti e contenziosi con gli inquilini e i vicini di casa.

È il contratto-tipo promosso dalla Camera di commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi per regolare le locazioni brevi di immobili con finalità turistica, presentato mercoledì mattina a Milano. Un testo in 15 punti, accompagnato da linee guida esplicative, che tutti i locatori (host, nel testo) possono usare già da oggi. Il contratto affronta gli aspetti chiave dall'affitto breve: individuazione delle parti, identificazione dell'immobile e regolazione del rapporto (dal check-in al pagamento, fino al check-out).

Come usare il contratto

L'accordo, una volta compilato, può essere scambiato via email prima del soggiorno oppure può essere firmato al momento dell'arrivo degli ospiti. «È un contratto che può, e in certi casi deve, essere modificato in base alle esigenze del singolo rapporto, con due avvertenze: le modifiche vanno fatte per iscritto e vanno coordinate con il resto del testo», ha spiegato l'avvocato Donatella Marino, esperto che ha curato la stesura del testo.

Documenti e controlli

Il contratto-tipo contiene una serie di accorgimenti specificamente pensati per le locazioni brevi dei privati: ad esempio, suggerisce di evitare la carta intestata (proprio per prevenire equivoci sul tipo di attività svolta dal locatore) e precisa che il l'inquilino deve rendere disponibili al locatore tutti i documenti degli ospiti da lui invitati nella casa, prima di farli entrare (...).

Cauzione e «galateo»

Da un punto di vista pratico, il contratto-tipo serve a impostare correttamente il rapporto fin dall'inizio. Va in questa direzione, ad esempio, la possibilità di prevedere una cauzione, così come la disciplina dettagliata di "cosa succede" se l'inquilino ritarda il momento del check-out (a partire dalla possibilità di trattenere la cauzione).

Il contratto non contiene un regolamento di utilizzo, ma prevede al punto 8 la possibilità di predisporre una sorta di "galateo" da consegnare all'inquilino (contenente ad esempio, regole sugli orari d'accesso alla casa, divieti di fumo, norme sugli animali domestici e così via). Sono disposizioni da elaborare caso per caso, anche in funzione dei rapporti con il condominio, ma perché siano «opponibili» giuridicamente all'ospite questi deve prenderne visione e accettarle prima dell'inizio del soggiorno.

(...)

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Ilsole24ore.com", 4 dicembre 2019)

Immobili e condominio

■ **Interventi urgentissimi e fondi che mancano: come salvare la situazione**

Il dovere di compiere gli atti materiali conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, in base al dispositivo dell'articolo 1130 n. 4 del Codice civile, rientra nelle attribuzioni dell'amministratore di condominio, che ha il potere di ordinare lavori urgenti di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'articolo 1135 comma 2 del Codice civile, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea utile.

Da tali norme la giurisprudenza fa discendere l'obbligo dell'amministratore di intervenire per far rimuovere le situazioni di pericolo, che mettono a rischio l'incolumità dei residenti in condominio e dei terzi.

Secondo la teoria prevalente, l'amministratore sarebbe obbligato e non semplicemente "facoltizzato" a disporre l'esecuzione di interventi conservativi urgenti sulle parti condominiali, a prescindere da una specifica autorizzazione dei condòmini.

Con riferimento a tali interventi, per quanto attiene agli obblighi di conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, si può rilevare che l'amministratore è autorizzato ad intervenire in ragione dell'urgenza e della specifica posizione di garanzia, che concerne l'incolumità pubblica.

In realtà, la figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce più nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio, ma è destinataria di obblighi rivolti ad impedire che i beni condominiali provochino danno agli stessi condòmini od a terzi (Cassazione, sentenza n. 25251/2008).

Vale a dire che l'amministratore è tenuto ad attivarsi per salvaguardare l'integrità dell'edificio condominiale, provvedendo ad eliminare o evitare situazioni di pericolo, a tutela e garanzia dell'incolumità dei cittadini.

In sintesi, l'amministratore ha il dovere di intervenire, senza l'autorizzazione dell'assemblea, soltanto per le opere urgenti e improrogabili.

Ne deriva quindi che egli potrebbe incorrere in responsabilità penale di carattere omissivo, di cui all'articolo 40 comma 2 del Codice penale, per non aver impedito che il modo d'essere dei beni condominiali provocasse un evento lesivo, dato che "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo".

Tanto basta per ritenere che l'unico responsabile dell'evento lesivo causato dalla difettosa manutenzione dell'immobile, non può essere che l'amministratore, in quanto grava su di lui l'obbligo di attivarsi per rimuovere quelle situazioni che mettono in pericolo l'incolumità di terzi (Cassazione, sentenza n. 34147/2012).

In tal senso la responsabilità penale dell'amministratore, per le azioni o omissioni poste in essere, può avere autonoma rilevanza rispetto alla responsabilità civilistica contrattuale fondata sul rapporto di mandato.

Affidarsi a un tecnico

Si può quindi ritenere che, per evitare di incorrere in responsabilità, l'amministratore deve per forza affidarsi ad un tecnico competente, che valuti la situazione di pericolo e specifichi gli interventi conservativi da realizzare in via d'urgenza.

Il coinvolgimento di un tecnico qualificato nell'indagine sulla sicurezza dei manufatti ben può esonerare da responsabilità l'amministratore, che sull'apprezzamento del proprio consulente abbia fatto affidamento (Cassazione, sentenza n. 46340/2014).

In tema di responsabilità giova ricordare, comunque, che i confini di responsabilità penale dell'amministratore sono stati decisamente ampliati dal proliferare delle leggi speciali, che hanno aggiunto ulteriori configurazioni di responsabilità in materia condominiale, sotto il profilo della sicurezza e soprattutto in riferimento a: impianti, prestazioni di lavoro, privacy, antincendio e adempimenti fiscali. Va osservato che nel diritto penale moderno i reati omissivi hanno subito una notevole espansione, tale da farli ritenere applicabili anche all'amministratore di condominio, che non può essere esentato da responsabilità colposa laddove, per negligenza o per inerzia, abbia omesso di osservare norme cautelari volte ad impedire eventi dannosi.

Non sempre scatta la responsabilità penale

Sotto il profilo della responsabilità penale, però, quando non vengono erogate le spese per gli interventi conservativi urgenti, non è detto che l'amministratore venga ritenuto responsabile dell'evento lesivo.

Infatti la mancata erogazione delle spese per gli interventi conservativi urgenti non è detto che dipenda sempre dalla volontà dell'amministratore, ben potendo dipendere dall'inerzia dei condòmini.

Non bisogna dimenticare che in condominio, a causa della crisi economica, l'urgenza è diventata un parametro comune a molti lavori condominiali, che non vengono realizzati per la reticenza dei condòmini a corrispondere le spese.

Basti pensare che, in molti edifici condominiali, la lista dei lavori urgenti da eseguire è oltremodo lunga, suddivisa tra ripristini degli intonaci ammalorati, riparazione dei marciapiedi dissestati, messa a norma di impianti elettrici, di caldaie e di ascensori e così via.

Nell'ambito di tali lavori, comunque, la caduta di calcinacci e rivestimenti dal cornicione o dalle facciate dell'edificio rappresenta senz'altro la problematica più diffusa in condominio.

In questi casi, di prassi, l'amministratore è sempre pronto a dare mandato ad un'impresa, per eseguire la messa in sicurezza delle parti ammalorate, mentre i condòmini, dal canto loro, non sono quasi mai pronti ad affrontarne le relative spese.

Infatti, capita spesso che in condominio l'amministratore non abbia la disponibilità di fondi sufficienti, per affrontare le spese dei lavori di manutenzione straordinaria urgente, tant'è vero che in molti casi non può pagare neanche un acconto sul costo totale dell'intervento.

In simili ipotesi, se i condòmini sono restii a corrispondere i fondi per realizzare gli interventi straordinari urgenti, è utile che l'amministratore convochi subito un'apposita assemblea condominiale, con all'ordine del giorno l'approvazione di un preventivo di spese, per la realizzazione di tali interventi.

La scelta finale è dell'assemblea

Rimettendo la scelta all'assemblea, che resta l'organo sovrano del condominio, l'amministratore avrà adempiuto alle sue attribuzioni, nell'ambito del mandato conferitogli.

E quindi «in caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari a porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può essere ipotizzata alcuna responsabilità dell'amministratore per non aver attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai singoli condòmini» (Cassazione, sentenza pen. n. 16790/2011).

Ora, è vero che l'obbligo di rimuovere il pericolo incombe sull'amministratore, ma è pur vero che lo stesso obbligo incombe a carico dei singoli condòmini nel caso in cui l'amministratore non sia in condizione di operare, per cause accidentali, tipo indisponibilità di fondi o rifiuto di contribuzione dei condòmini.

In tale evenienza, quando l'amministratore non possa adempiere ai propri obblighi per cause non riconducibili alla sua volontà, vi è responsabilità del proprietario di tipo sussidiario.

Nelle more dell'assemblea, però, è conveniente che l'amministratore di condominio, per andare esente da responsabilità, intervenga immediatamente sugli effetti piuttosto che sulle cause della rovina dell'edificio, preoccupandosi di interdire, laddove possibile, l'accesso o il transito nelle zone pericolanti (Cassazione, sentenza 21401/2009).

Le zone pericolose

In particolare, per impedire gli accessi alle zone pericolanti, sarà necessario che l'amministratore richieda l'intervento dei vigili del fuoco, in quanto spetta a loro il compito di espletare il soccorso tecnico, ai sensi dell'articolo 24 del Dlgs 139/2006, «al fine di salvaguardare l'incolumità delle persone e l'integrità dei beni».

Così facendo l'amministratore, di fronte all'immobilismo dell'assemblea, potrà dimostrare di essersi adoperato per impedire che le parti pericolanti dell'edificio potessero causare un rischio per l'incolumità delle persone.

I vigili del fuoco, poi, dopo aver messo in sicurezza i luoghi, intimeranno al condominio di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria, per il tramite dell'ufficio comunale competente.

In ogni caso, pur volendo individuare la condotta in concreto esigibile in relazione alla posizione di garanzia dell'amministratore, è bene ricordare che il contenuto del dettato normativo dell'articolo 1135 comma 2 del Codice penale, prevede un potere e non un dovere di intervento dello stesso amministratore, che per l'appunto "può" e non deve "ordinare lavori urgenti di manutenzione straordinaria".

(Michele Orefice, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 9 dicembre 2019)

■ **Adeguamenti di legge nei box, chi paga le spese?**

A volte occorre eseguire interventi di adeguamento dei box condominiali. Quando ciò capita, ci si domanda chi sia onerato della relativa spesa.

La soluzione nel Codice civile

Di ausilio può essere l'art. 1123 c.c. sulla cui base se un bene è solo di alcuni condomini si costituisce il condominio parziale i cui titolari sono gli unici obbligati all'onere economico. Su questa scorta si può asserire che solo i proprietari dei box sono tenuti a fronteggiare le spese di adeguamenti di detti locali. Naturalmente ove vi sia una diversa clausola del regolamento contrattuale, occorre dare puntuale seguito al suo contenuto.

Nel caso in cui venga statuito dall'assemblea del condominio che la spesa sia da ripartire tra tutti i condomini, chi è stato illegittimamente compreso tra i soggetti obbligati, pur non essendo proprietario di un box, può impugnare la decisione in base all'articolo 1137 c.c..

Opposizione a decreto ingiuntivo

Nel caso in cui venga notificato il decreto ingiuntivo a chi non deve pagare, questi può fare opposizione (Cass. 30 aprile 2015, n. 17268 del 30 aprile 2015): l'opponente sosteneva che «non era proprietario di posti auto, di boxes ovvero di cantinole nè godeva di servitù di passaggio sulla rampa e sullo spazio di manovra e di accesso ai garages; che, siccome evincevasi dall'art. 3 del regolamento condominiale, i posti - auto, i boxes e le cantinole poste al primo ed al secondo piano interrato erano di esclusiva proprietà dei rispettivi acquirenti, titolari di servitù attiva sulle corsie condominiali di manovra; che dunque le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei garages dovevano essere ripartite esclusivamente tra i condomini che ne fruivano in ragione di millesimi a ciascuno spettanti».

Il Supremo Collegio ha spiegato che la delibera era nulla e che pertanto non vige la necessità di rispettare il termine sancito dall'art. 1137 c.c. di trenta giorni.

La Cassazione ha affermato che «le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle, se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge o, in via convenzionale, da tutti i condomini (cfr. Cass. 29.3.2007, n. 7708)».

Protezione antincendio

Allargando il tema, ci si può chiedere cosa può succedere a riguardo delle opere di protezione dagli incendi che solitamente concernono le autorimesse, tenendo però presente che tutti gli edifici devono essere costruiti e adeguati alle norme dettate in materia di protezione incendi.

Il riparto

Nel caso esaminato dal Tribunale di Bologna con la sentenza del 10 ottobre 2015, l'assemblea ha statuito che il riparto doveva essere nel seguente modo:

a) quelli afferenti le misure di protezione passiva che riguardavano parti strutturali dell'intero edificio (anche se ubicate nell'autorimessa, come i pilastri) secondo i millesimi di proprietà tra tutti i condòmini;

b) quelle riguardanti le misure di protezione attiva specificamente afferenti l'autorimessa, solamente tra i proprietari della stessa (art. 1123, terzo comma, c.c.).

Il Tribunale ha concluso che «l'assemblea condominiale, in considerazione delle differenti opere imposte dalla normativa antincendio, riguardanti rispettivamente le parti strutturali comuni (opere di protezione passiva) e le autorimesse di proprietà esclusiva (opere di protezione attiva) in applicazione dell'art. 1123 comma 1° e 3° c.c., ha correttamente attribuito le spese per le opere relative alla protezione passiva delle parti strutturali comuni a tutti i condòmini in base alle tabelle millesimali, e le spese per la protezione attiva delle parti di pertinenza delle autorimesse solo ai proprietari delle stesse».

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

■ **Androne da rifare, pagano anche i negozi su strada**

In base all'articolo 1123 c.c. i beni e servizi comuni devono essere mantenuti con onere economico a carico di tutti i condòmini. Questa la regola generale dettata dal primo comma della norma. Le eccezioni sono fornite dai successivi due commi: il diverso utilizzo, più o meno intenso, comporta una distribuzione della spesa proporzionata all'uso; se vi sono cose a servizio solo di una parte dell'edificio, la spesa si ripartisce tra i titolari degli alloggi di riferimento.

Perché pagano anche i negozi?

Ciò che si chiedono in molti è anzitutto perché i locali commerciali situati al piano terreno e che normalmente hanno accesso dalla pubblica via debbano partecipare alle spese dell'androne, non avendone un utilizzo diretto.

Si richiama anzitutto la definizione di androne: si tratta del luogo di passaggio tra il portone dell'edificio e le scale del palazzo, avente lo scopo di servire da collegamento tra la pubblica via e le scale.

Sebbene non menzionato dall'art. 1117 c.c. come bene comune è indubbia la sua natura condominiale

Tribunali e Cassazione

La fattispecie è stata affrontata dal Tribunale di Nocera Inferiore con la sentenza del 20 agosto 2019, sul solco di precedenti decisioni del Supremo Collegio.

Così è stato affermato: «in caso di unità immobiliari con accesso indipendente dall'androne condominiale, ma inseriti nel condominio i titolari di tali beni devono in ogni caso partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso in proporzione al valore della proprietà di ciascuno, ex art. 1123 I co cc, in quanto si presume che detti proprietari ne facciano comunque uso per avere accesso alle altre parti comuni, quali la copertura e i locali cantinati, cfr. Cassazione Civile Sentenza n. 761/1979, mentre solo nel caso in cui sia dimostrato che i proprietari delle unità che hanno accesso indipendente dall'androne ne fanno un minore uso è possibile ricorrere al riparto delle spese secondo un criterio che tenga conto del ridotto utilizzo cfr. Cassazione n. 2328/77, n. 761/79 e n. 4646/1981» (Trib. Nocera Inferiore 20 agosto 2019)

L'uso possibile

I proprietari di locali commerciali, al pari degli altri condòmini, possono usare quegli spazi comuni per l'accesso ad altre unità immobiliari in loro esclusiva proprietà, ovvero qualora non ne avessero, anche per l'accesso ad altri spazi comuni, quali il tetto, il lastrico, l'area cantine dove spesso vi sono impianti comuni e così via.

Certo è che il regolamento di condominio di natura contrattuale può sancire diversamente, sia in termini di spesa ridotta per queste unità, sia proprio escludendone l'onere integralmente. **(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 28 novembre 2019)**

Immobili e fisco

Lavori sulle facciate non sempre al 90%

Annunciato. Messo nero su bianco nel Ddl di Bilancio. Poi ritoccato nella discussione parlamentare sulla manovra. Il bonus del 90% per gli interventi di «recupero o restauro della facciata esterna degli edifici» si inserisce in un quadro di detrazioni sui lavori in casa già ricchissimo.

Con il risultato che nel 2020, per le opere sulle facciate degli edifici ci sarà un incrocio di sconti fiscali: in base al tipo di intervento e di immobile (condominio o abitazione singola), alla zona in cui si trova il fabbricato e agli obiettivi di risparmio energetico.

Si viene così a comporre una sorta di “catalogo” degli interventi, ognuno dei quali può beneficiare di uno o più bonus fiscali. Tra i quali i proprietari sono chiamati, di volta in volta, a scegliere il più adatto (...).

Il nuovo sconto segna un record storico tra i bonus edilizi: è pari al 90% delle spese pagate l'anno prossimo per i lavori in facciata, anche solo di pulitura e tinteggiatura. Ma ha diversi caveat: vale soltanto nelle «zone omogenee» A e B (cioè quelle più abitate) e per le «strutture opache» degli edifici, compresi balconi, fregi e ornamenti.

Ad esempio, per riparare o sostituire le grondaie del palazzo non si potrà usare il bonus facciate, ma la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni, che la manovra oggi al voto in Senato intende prorogare per il 2020.

Più complicato il caso del rifacimento della facciata. Se l'intervento influisce dal punto di vista termico o comunque se coinvolge più del 10% della superficie disperdente totale del fabbricato, per avere il bonus del 90% bisogna anche isolare termicamente la parete.

A quel punto, però, in condominio può valere la pena di valutare l'alternativa dell'ecobonus. Che vale meno (65 o 70% in base al livello di coibentazione), ma può essere ceduto, riducendo così l'esborso per i proprietari.

IL CATALOGO DEGLI INTERVENTI (E DEGLI SCONTI)

BALCONI

- Per edifici in **zona A e B**: bonus facciate del **90%** se i lavori rientrano nel recupero o restauro della facciata.
- Nelle altre zone, o se mancano i requisiti per il bonus facciate: su **parti condominiali**, c'è sempre la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, c'è il 50% se si cambia materiale, finiture e/o colori o per nuova costruzione.



CAPPOTTO TERMICO

Se l'intervento raggiunge i **requisiti di isolamento** (trasmissione termica) di cui al Dm 26 gennaio 2010:

- in zona A e B, bonus facciate del 90%;
- in alternativa (e per altre zone): **ecobonus** del **65%**, elevato al **70%** per interventi su parti condominiali che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. Nota: per l'ecobonus al 65% e al 70% è possibile la **cessione del credito** e, per interventi su parti comuni, l'ecobonus è già prorogato fino alla **fine del 2021**. Se l'intervento non raggiunge i requisiti di isolamento: detrazione del **50% sulle ristrutturazioni**.

CORNICIONI

- Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%, se l'intervento riguarda **fregi e ornamenti** ed è compreso in un recupero o restauro della facciata.
- Nelle altre zone, o se non ci sono i requisiti per il bonus facciate: su parti condominiali, c'è sempre la detrazione del **50%**; su singole unità immobiliari, c'è il 50% se si cambia materiali, finiture e/o colori o per nuova formazione.

FINESTRE

- In caso di **riparazione o sostituzione senza modifiche** di materiali, forma e/o colori: detrazione del 50% solo su

parti comuni condominiali.

- In caso di sostituzione con modifica di materiale, forma e/o colore: **detrazione del 50%**; in alternativa, ecobonus del 50% se si raggiungono i requisiti di isolamento di cui al Dm 26 gennaio 2010.

GRONDAIE

- Su parti condominiali: detrazione del 50%, anche per **semplici riparazioni o sostituzioni senza modifiche**.
- Su singole unità immobiliari: detrazione del 50% solo in caso di **nuova installazione** o sostituzione con modifiche.

INTONACI (RIFACIMENTO)

- Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%. Ma se l'intervento **influisce dal punto di vista termico**, o comunque interessa **oltre il 10% della superficie** disperdente lorda complessiva dell'edificio, per avere il bonus bisogna rispettare i **requisiti di isolamento** (trasmissione termica) di cui al Dm 26 gennaio 2010.
- Nelle altre zone, o comunque quando non viene raggiunta la trasmittanza: su parti comuni condominiali, c'è sempre la **detrazione del 50%**; su singole unità immobiliari, la detrazione del 50% è condizionata al fatto che cambi materiale e/o colore.



PULITURE

- Per edifici in zona A e B: **bonus facciate del 90%**.
- In altre zone: su parti condominiali, c'è la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, la sola pulitura non è agevolata in quanto **manutenzione ordinaria**.

TINTEGGIATURE

- Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%.
- Nelle **altre zone**: su parti condominiali, c'è sempre la **detrazione del 50%**; su singole unità immobiliari, il 50% è condizionato al fatto che cambi materiale e/o colore.

(Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Primo Piano", 16 dicembre 2019)

■ Fisco e casa, il 2020 parte dal bonus facciate

Una scossa da quattro miliardi di euro di investimenti. Con il potenziale per convogliare un quinto degli interventi di recupero edilizio realizzati il prossimo anno in Italia. La nuova geografia dei bonus casa, modificati dalla legge di Bilancio 2020, ruota attorno a un perno che ha tutte le caratteristiche per diventare un nuovo riferimento per il mercato della riqualificazione: il bonus facciate, lo sconto fiscale del 90% dedicato agli involucri edilizi.

Nonostante qualche ritocco in fase di approvazione del disegno di legge, come la maggiore integrazione con le norme che incentivano i cappotti termici, questa misura mantiene una grande forza d'urto: la relazione di accompagnamento al Ddl di Bilancio ha stimato, infatti, che le spese relative a questi nuovi interventi valgono circa quattro miliardi di euro.

Di questi, circa 1,6 miliardi saranno indotti dal nuovo sconto più conveniente e non sarebbero stati realizzati in sua assenza. Per dare un'idea di quanto sia alta questa cifra, nel 2018 le detrazioni per l'efficientamento energetico hanno mobilitato 3,3 miliardi di euro (dati Enea).

Senza dimenticare che, a completare il quadro, arriva come sempre una lunga lista di proroghe: guadagnano, così, un altro anno di vita l'ecobonus, il bonus ristrutturazioni e quello dedicato ai mobili. Oltre al bonus giardini (...), in procinto di essere ripescato dal decreto Milleproroghe. In tutti questi casi non ci saranno cambiamenti e si andrà avanti con lo stesso assetto del 2019.

Il bonus facciate

Il nuovo sconto fiscale del 90%, dedicato alle facciate, farà il suo esordio. E avrà una portata molto ampia. Sarà applicabile nel 2020 alle spese documentate, anche per interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzate al recupero o al restauro della facciata.

Ci saranno tre paletti, originariamente non previsti dalla manovra. Il primo riguarda le aree nelle quali il bonus è ammesso. Le spese dovranno riguardare edifici esistenti ubicati in «zona omogenea» A o B. Nella pratica, vuol dire che resteranno escluse le aree destinate a nuovi complessi insediativi con bassa densità di urbanizzazione.

Il secondo riguarda l'allineamento tra la disciplina del nuovo sconto per le facciate e l'ecobonus per il cappotto termico. In caso di pulitura o tinteggiatura esterna, si incassa il bonus senza altre richieste. Se, invece, si va oltre e si decide di ritoccare l'intonaco di almeno il 10% dell'involucro, le cose cambiano: sarà obbligatorio rispettare requisiti di efficienza energetica e di trasmittanza che, di fatto, indurranno molti a scegliere di realizzare un cappotto termico.

Infine, saranno detraibili solo gli interventi su «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi». In altre parole, vengono esclusi tutti gli impianti e gli elementi sui quali finora c'erano dei dubbi. Quindi, restano fuori gli infissi, i cavi, le grondaie e i pluviali.

Una precisazione importante: lo sconto è agganciato alle spese. Quindi, sarà applicabile anche ai lavori effettuati nel 2019 ma pagati nel 2020.

Resta solo da capire se la burocrazia condominiale e la complessità di questi lavori saranno compatibili con una detrazione che, almeno sulla carta, avrà una durata di un solo anno.

Le proroghe

Accanto a questo c'è il consueto pacchetto di proroghe. Come ogni anno, nonostante gli annunci della vigilia, non si registrano allungamenti pluriennali. Quindi, la sostanza è che nel 2020 i cittadini potranno contare su un pacchetto di detrazioni simile a quello attuale, a partire dall'ecobonus, che resta con una detrazione del 65%, ridotta al 50% in alcuni casi. Ad esempio, per l'acquisto e la posa in opera di finestre come di infissi o per le schermature solari. Ancora un anno a disposizione anche per il 50% relativo alle ristrutturazioni: lo sconto base, insomma, anche per il 2020 non sarà depotenziato al 36 per cento. A questo bonus, come è stato per il 2019, sarà possibile collegare il bonus mobili. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dal 2019 è riconosciuta una detrazione pari al 50% per le ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe pari almeno ad A+.

Gli altri sconti

A completare il quadro degli sconti a disposizione dei cittadini per il prossimo anno, ci sono poi tutte le agevolazioni che non hanno avuto bisogno di una conferma. Andrà così avanti fino al 2021 il sismabonus, lo sconto fiscale dedicato alla messa in sicurezza degli immobili, che dà

diritto a detrazioni che, nella migliore delle ipotesi, possono toccare l'85 per cento. Discorso simile vale per l'ecobonus condominiale.

Arriva fino al 2021 la detrazione dedicata alle parti comuni: potrà avere un ammontare del 70 o 75%, a seconda dei casi. Anche se il suo destino, il prossimo anno, sarà intrecciato a quello del nuovo bonus facciate.

LA NUOVA GEOGRAFIA DEGLI SCONTI PER LA CASA	
<p>1 IL NUOVO SCONTO Bonus facciate</p> <p>Il nuovo sconto fiscale avrà un importo pari al 90 per cento. Sarà possibile richiederlo per tutti gli interventi di rifacimento delle facciate. La legge di Bilancio stabilisce alcuni limiti. Sono escluse le case isolate, ma anche tutti gli interventi che non riguardino strutture opache</p>	<p>5 RIPESCATO DAL MILLEPROROGHE Bonus giardini</p> <p>Lo sconto fiscale del 36% dedicato ai giardini e alla sistemazione a verde sta per essere ripescato dal Milleproroghe, dopo essere stato cancellato dalla legge di Bilancio. Anche per il prossimo anno, quindi, ci saranno regole identiche a quelle attuali</p>
<p>2 LA CONFERMA Ecobonus</p> <p>Il bonus dedicato all'efficientamento energetico è confermato nel 2020. Le regole restano identiche anche per il prossimo anno. Ci saranno, quindi, due scaglioni, al 65 e al 50 per cento. L'incentivo avrà percentuali ridotte, tra gli altri, per infissi e schermature solari</p>	<p>6 LA PROROGA Bonus ristrutturazioni</p> <p>Lo sconto fiscale del 50% per le ristrutturazioni edilizie, come di consueto, guadagna un altro anno per effetto della legge di Bilancio. Anche per il 2020, allora, non sarà ridimensionato al 36%, ma non ci saranno proroghe pluriennali</p>
<p>3 ANCHE NEL 2020 Bonus mobili</p> <p>È l'altra proroga disposta dalla legge di Bilancio 2020. Anche il prossimo anno sarà possibile agganciare ai lavori di ristrutturazioni lo sconto fiscale dedicato all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici in classe non inferiore ad A+</p>	<p>7 FINO AL 2021 Sismabonus</p> <p>Non c'era bisogno di disporre proroghe per il sismabonus, lo sconto fiscale dedicato alla messa in sicurezza degli immobili che può arrivare fino all'85 per cento, utilizzando il meccanismo della classificazione di rischio sismico. La detrazione è già coperta per le spese sostenute tra gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021</p>
<p>4 CANCELLAZIONE PARZIALE Sconto in fattura</p> <p>Con la legge di Bilancio ha subito un ritocco molto rilevante, chiesto da piccole e imprese e artigiani. Il meccanismo è stato cancellato per tutti i piccoli interventi, come la sostituzione di caldaie e infissi, mentre resta pienamente operativo per i lavori più rilevanti: sopra i 200mila euro in condominio</p>	<p>8 GIÀ CONFERMATO Ecobonus condominiale</p> <p>Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali con spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, è possibile usufruire di detrazioni del 70 o del 75% quando si riescano a conseguire determinati indici di prestazione energetica. Anche in questo caso, allora, non è servita una proroga</p>

(Saverio Fossati e Giuseppe Latour, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "I fatti del giorno", 15 dicembre 2019)

■ Sconto in fattura solo ai condomini

La sorte non è stata generosa con lo sconto in fattura, uno degli strumenti fiscali potenzialmente più attrattivi ma al centro di forti polemiche sin dalla nascita. Che risale a pochi mesi fa, con l'articolo 10 del DI 34/2019, ed è diventato operativo solo lo scorso 31 luglio con il provvedimento delle Entrate.

Nella sostanza si trattava di applicare nella fattura, direttamente e immediatamente, uno sconto pari alla detrazione spettante per ecobonus e sismabonus. Un'operazione che piaceva molto ai committenti, che si trovavano così a sborsare solo la quota non detraibile (tra 35% e il 15% a seconda del tipo di intervento). Meno alle imprese, poche delle quali hanno le spalle così grosse da poter rinunciare a una quota così grande di incassi per poterla poi utilizzare in compensazione nei cinque anni successivi (tra l'altro i codici tributo per la compensazione sono arrivati solo a novembre).

Dopo il restyling di questi giorni lo sconto in fattura, a partire dal 1° gennaio 2020, resterà solo per gli interventi «di ristrutturazione importante di primo livello» per le parti comuni degli

edifici condominiali, con un importo pari o superiore a 200milla euro. Il meccanismo è identico a quello in vigore finora: il fornitore anticipa l'importo che serve allo sconto e poi lo recupera in cinque anni, sotto forma di credito di imposta da portare in compensazione.

La «ristrutturazione di primo livello», citata nel testo, significa che l'intervento, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, deve comprendere anche la ristrutturazione dell'impianto termico. In pratica, lo sconto viene limitato ai grandi lavori e a tutti quegli operatori con una capacità fiscale e amministrativa tale da sopportare riqualificazioni complesse.

Restano esclusi tutti gli interventi più piccoli, come la sostituzione di infissi. Per loro, e per gli artigiani che installano questi prodotti, lo sconto in fattura sarà impossibile.

Attenzione, però, al calendario: l'abrogazione sarà operativa dal 1° gennaio 2020. Sino ad allora, le norme originarie del decreto 34/2019, e i provvedimenti attuativi dell'agenzia delle Entrate resteranno pienamente operativi.

Sino al 31 dicembre 2019 è dunque in vigore il "vecchio" meccanismo: chi volesse quindi beneficiarne ha ancora un paio di settimane per convincere l'impresa che sta effettuando i lavori ad applicarlo.

La nuova formulazione è del resto il risultato di un compromesso tra le associazioni della piccola impresa, favorevoli alla completa abolizione dello sconto in fattura, e l'Ance che chiedeva solo delle modifiche.

(Saverio Fossati e Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "I fatti del giorno", 15 dicembre 2019)

■ Un altro anno per i giardini

Proroga secca per il bonus giardini: la detrazione Irpef del 36% coprirà le spese fino a un massimo di 5mila euro ad immobile sostenute anche nel 2020 per sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, ma anche di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Il prolungamento dell'agevolazione è contenuto nel DI "milleproroghe" ancora in bozza.

Della copertura, pari a 7,2 milioni di euro, si farà carico il ministero delle Politiche agricole.

La scelta di prorogare in extremis il bonus verde è stata presa dopo le numerose proteste della filiera del florovivaismo e del giardinaggio.

Le regole, quindi, restano le stesse: il bonus, che corrisponde al 36% delle spese sostenute, va ripartito in dieci quote annuali di pari importo e va calcolato su un importo massimo di 5mila euro per unità immobiliare, comprese le eventuali spese di progettazione. Nella pratica, vuol dire che un intervento da 5mila euro può beneficiare di una detrazione pari a 1.800 euro, da spalmare in dieci rate.

Di recente la circolare 13/E/2019 ha precisato che la detrazione del 36% fino al limite massimo di 5mila euro per immobile, spetta anche per i familiari conviventi (con le stesse regole quindi per le altre agevolazioni 50% e 65%).

È stato anche chiarito che la detrazione non si applica per i lavori in economia. La realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde di balconi e terrazzi è agevolabile solo se permanente e sempre che si riferisca ad un intervento innovativo di sistemazione a verde degli immobili residenziali.

Le Entrate avevano già escluso dal bonus le piante in vaso, a meno il loro acquisto non fosse compreso in un più generale intervento di «sistemazione a verde» di un intero giardino.

I semplici vasi da balcone non hanno, quindi, lo sconto fiscale. Per quanto riguarda i giardini pensili, invece, deve trattarsi, ha chiarito l'Agenzia al Sole 24 Ore a maggio 2018, della realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde permanente di balconi e terrazzi, purché riferiti sempre a un intervento innovativo.

Va ricordato che per beneficiare della detrazione non è richiesto che il pagamento debba essere fatto obbligatoriamente il bonifico "parlante", ma di accettare pagamenti con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni»: assegni bancari, postali o circolari non trasferibili, carte di credito, carte di debito (bancomat o carte prepagate ricaricabili) o bonifici bancari o postali.

(Saverio Fossati e Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "I fatti del giorno", 15 dicembre 2019)

■ **Salta la proroga per i negozi**

Salta la proroga della cedolare secca per i negozi. La commissione Bilancio del Senato ha bocciato gli emendamenti presentati da Lega, Fi e Fratelli d'Italia che prevedevano il prolungamento dell'agevolazione al 2020 sugli affitti di esercizi commerciali. Allo stesso tempo la maggioranza ha ritirato le sue proposte di proroga.

(Marco Mobili e Marco Rogari, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Piano", 11 dicembre 2019)

■ **Appalti, per ritenute e controlli il condominio resta esente**

Nonostante le modifiche apportate al testo originario dell'articolo 4 del decreto fiscale comportino l'esclusione dei condomini dagli obblighi in esso previsti, si sostiene da qualche parte che tale esclusione sarebbe solo parziale in quanto limitata agli appalti di valore inferiore ai 200mila euro, quindi, in definitiva, dalla norma sarebbe stati estromessi i condomini "più piccoli", per appalti di minor valore economico.

La tesi sbagliata

Questa tesi non tiene conto né della lettera né della ratio del provvedimento nel testo emendato (...) e in particolare di quella parte in cui si prevede che l'insorgenza degli obblighi previsti dalla norma presuppone la sussistenza non di una, ma di due concorrenti condizioni essenziali: non solo quella del valore superiore a 200mila euro dell'appalto ma anche quella che le prestazioni vengano eseguite dall'impresa avvalendosi di beni strumentali di proprietà del committente.

Il condominio è «nullatenente»

Tale previsione ha valore dirimente, essendo facile rilevare come il condominio non possa essere mai proprietario di alcunché, non essendogli mai stata attribuita e anzi essendogli stata sempre negata non solo la personalità giuridica propria delle società ma persino una seppur minima soggettività o capacità giuridica, tanto che le stesse parti comuni e gli impianti non sono di proprietà condominiale ma dei singoli partecipanti al condominio.

I beni strumentali

A ciò si aggiunga, che la locuzione "beni strumentali" non può che riferirsi a società e imprese, posto che il condominio non svolge alcuna attività e non può quindi disporre di tale tipologia di beni.

Ciò comporta non tanto una deroga a favore dei condomini per gli obblighi di cui alla norma, quanto l'esclusione a monte dell'istituto condominiale dall'ambito applicativo di una norma dettata per soggetti diversi, senza che vi fosse bisogno di una specifica statuizione che sarebbe stata invece necessaria se si fosse voluto includere i condomini nell'ambito applicativo della norma stessa.

(Vincenzo Nasini, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 10 dicembre 2019)

Rassegna di normativa

(G.U. 12 dicembre 2019, n. 291)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di ottobre 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). (19A07440)
(G.U. 29 novembre 2019 n. 280)

Rassegna di giurisprudenza

■ Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – II Sezione civile - Sentenza 26 novembre 2019, n. 30838

Ascensore senza distanze legali, prevale la solidarietà condominiale

Può ritenersi legittima un'opera realizzata senza il rispetto delle norme sull'alterazione della destinazione della cosa comune e di osservanza di quelle in tema di distanze? La Cassazione, con la sentenza 30838 del 2019, ha chiarito che ciò è possibile a patto che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale.

Ascensore senza consenso

La vicenda esaminata ha avuto origine dal ricorso in primo grado di un gruppo di condòmini in relazione all'installazione di un ascensore promossa da un condòmino convenuto, per questo motivo, in giudizio. Il Tribunale accoglieva l'istanza ritenendo che l'installazione dell'opera fosse lesiva dei diritti degli altri condòmini.

Decisione confermata, per inammissibilità, dalla Corte d'Appello per la quale il manufatto violava le distanze legali rispetto ai balconi, oltrepassando i parametri concessi dalla normativa, non limitandosi all'atrio di ingresso di proprietà comune ma sconfinamento nella proprietà esclusiva di altro condòmino.

Il ricorso in Cassazione

L'attore convenuto in primo grado proponeva ricorso per Cassazione sulla base di due motivi, lamentando che la Corte territoriale, oltre ad aver applicato, mal interpretandole, normative giuridiche in contrasto con una passata sentenza della Corte costituzionale, non avesse tenuto in considerazione l'esiguità dell'area di proprietà esclusiva occupata e la circostanza che i proprietari di questo spazio avessero concesso l'autorizzazione per la costruzione dell'ascensore.

Ad avviso della ricorrente, la corte distrettuale avrebbe dovuto effettuare una valutazione dell'area sulla quale l'ascensore presumibilmente insisteva.

Due censure esaminate congiuntamente ed accolte dagli ermellini, sovvertendo la decisione della Corte di appello che aveva respinto il gravame ritenendo l'installazione di un ascensore in ambito condominiale, un'opera per la quale operassero le norme in tema di distanze legali che non possono essere lese da delibere anche non adottate all'unanimità.

Per i giudici, una deroga sarebbe stata possibile in assenza di uno spazio di uso comune tra il manufatto da realizzare e i fabbricati non compresi nel condominio.

Impianto funzionale al condominio

Per gli ermellini, contrariamente a quanto affermato dalla sentenza impugnata, l'esistenza dell'ascensore poteva senz'altro definirsi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento, tenendo conto, inoltre, del principio di solidarietà condominiale, secondo il

quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati.

Per la Suprema Corte, inoltre, le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condòmini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime.

Nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima.

Pertanto, dove il giudice constati il rispetto dei limiti, deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale.

La Cassazione ha, perciò, accolto il ricorso rinviando il giudizio ad una diversa Sezione della Corte di appello di Messina, anche per le spese del giudizio di legittimità.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 12 dicembre 2019)

■ Tribunale di Milano – Sentenza 27 settembre 2019, n. 8713

Il preventivo non va spedito prima dell'assemblea

L'articolo 1129, comma 14, del Codice Civile – come rinnovato dalla legge di Riforma del condominio - dispone che «l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta».

L'invio del preventivo prima dell'assemblea

Non occorre, tuttavia, inviare prima dell'assemblea di nomina, un preventivo dei compensi richiesti, ma essi vanno specificati e non si può fare riferimento ad un compenso precedentemente deliberato senza indicarlo con esattezza.

I compensi extra

I compensi extra per l'amministratore (come per esempio quelli relativi ad un'attività straordinaria per lavori di revisione delle canne fumarie e dei fori di ventilazione) - pur accettati dall'assemblea in sede di ratifica - restano illegittimi se non previsti al momento dell'incarico, potendosi configurare addirittura la nullità dell'assemblea.

Sono questi alcuni dei principi ribaditi dalla sentenza 8713 del 27 settembre 2019 del Tribunale di Milano su alcune tematiche che sono oggetto di frequenti contrasti tra assemblea e amministratori.

Partendo dalla questione dei compensi – in una vertenza riguardante l'impugnazione di più delibere assembleari - alcuni condòmini pretendevano un preventivo dei compensi da parte della società che si proponeva di amministrare il condominio. Ma nessuna norma di legge prevede l'obbligo di inviare ai condòmini, prima dell'assemblea, un preventivo di tali compensi o la presentazione del candidato all'amministrazione condominiale.

Le risultanze del verbale

Ma se a verbale risulta un'offerta economica per i compensi dell'amministratore, questo è sufficiente ai fini del richiamato articolo 1129, comma 14, a far ritenere legittimo l'incarico.

Quando viene nominata una società

Al riguardo è bene specificare, sotto altro profilo, che se è una società a gestire il condominio, i

requisiti per poter svolgere l'attività devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società medesima (articolo 71 bis, comma 3, delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile), ma l'eventuale carenza di tali requisiti può rilevare "come motivo di revoca dell'amministratore da far valer nelle sedi competenti e non può costituire motivo di impugnativa della delibera di nomina e tanto meno ai fini della eccezionale invalidità delle attività compiute dagli stessi". E questo per la ragione che l'amministratore, una volta nominato, è legittimato a svolgere la sua attività di mandatario del condominio fino alla cessazione dell'incarico, per dimissioni, mancata conferma o revoca giudiziale.

La formula doc della delibera

Il Tribunale puntualizza ulteriormente - per quel che riguarda i compensi dell'amministratore - che non è corretto un verbale assembleare in cui si legge che il «compenso sarà il medesimo già proposto e deliberato nel precedente periodo gestionale» in quanto la delibera assembleare deve essere «completa e immediatamente intellegibile» (cioè autosufficiente).

Ma vi è di più. L'attività che sia connessa allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico e non va retribuita a parte (articolo 1708 del Codice Civile). Rientra in questa situazione una voce "varie" relativa alla "revisione delle canne fumarie e dei fori di ventilazione" per cui era stato chiesto un compenso eccedente rispetto alla somma pattuita per la gestione ordinaria.

Questa voce di spesa – pur successivamente approvata dall'assemblea in sede di ratifica - resta illegittima in quanto non pattuita al momento del conferimento dell'incarico.

Divisione spese proprietario-inquilino

Dalla sentenza del Tribunale di Milano 8713/2019 si ricava infine un ultimo principio: non spetta all'amministratore suddividere le spese condominiali tra proprietari e conduttori perché tale suddivisione "ha valore meramente interno al rapporto contrattuale tra proprietario e suo conduttore e non è di competenza dell'amministratore". Ove lo facesse, la relativa delibera sarebbe addirittura nulla nella parte in cui accolla ad un soggetto estraneo al condominio, (cioè all'inquilino), un obbligo di contribuzione nelle spese del condominio.

(Matteo Rezzonico, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 6 dicembre 2019)

■ Tribunale di Roma – Sentenza 8 ottobre 2019, n. 19218

Manutenzione straordinaria dei balconi: chi paga le spese?

Alle spese per i lavori di manutenzione straordinaria dei balconi non sono tenuti a partecipare i condòmini che ne sono privi se i balconi interessati dai suddetti lavori non contengono rivestimenti esterni che contribuiscono all'estetica del palazzo.

Mancata esclusione

Pertanto, è nulla la delibera dell'assemblea condominiale assunta a maggioranza che ne spartisce le spese tra tutti i condòmini, non escludendo dalla ripartizione i proprietari di appartamenti privi di balconi.

Lo ha affermato il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 19218/2019, pubblicata l'8 ottobre 2019, Giudice Dott. Roberto Ghiron.

A citare il condominio in giudizio è stata una condòmina proprietaria di un appartamento privo di balconi, la quale chiedeva che il Tribunale dichiarasse la nullità o l'annullabilità di alcune delibere con le quali l'assemblea aveva deciso di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria dei balconi facenti parte dell'edificio condominiale e, ritenendo che le opere riguardavano l'armonia dei prospetti dell'edificio, aveva ripartito le spese fra tutti i condòmini.

Proprietà esclusive

La condòmina impugnante, evidenziando che i balconi in oggetto sui quali era stato disposto

l'intervento di manutenzione erano di proprietà esclusiva e non beni comuni, deduceva l'illegittimità delle delibere in quanto approvate a maggioranza in deroga dei criteri legali di ripartizione delle spese.

Secondo il Tribunale capitolino, poiché nel caso esaminato le opere di consolidamento non avevano interessato parti decorative dei balconi, le spese sostenute per parti che potenzialmente potessero contribuire al decoro delle facciate (rivestimenti esterni, fregi, ecc) erano prive di fregi ed elementi decorativi ed i rivestimenti non avevano nessun elemento di decoro, anche in considerazione del fatto che i parapetti erano costituiti da balaustre in ferro del tutto anonime, le spese dovevano essere imputate ai soli proprietari dei balconi.

Delibere annullate

Pertanto, nell'accogliere la domanda della condòmina, il giudice romano ha dichiarato la nullità delle delibere impugnate nella parte in cui era stato stabilito il criterio di riparto in deroga ai criteri legali, richiamandosi all'orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo il quale i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento delle corrispondenti unità immobiliari, appartengono in via esclusiva al proprietario di queste tenuto conto anche del fatto che non hanno funzione divisoria fra i piani e non fungono da copertura del piano inferiore poiché da un punto di vista strutturale sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani in quanto possono esistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante.

Essi non costituiscono proprietà comune fra i condomini ma sono di proprietà esclusiva e, quindi, le spese per la manutenzione devono essere sopportate solo dai proprietari dei balconi aventi le suddette caratteristiche.

Alle spese devono partecipare i condòmini che sono privi di balconi solo nel caso in cui rechino rivestimenti esterni nella parte frontale o inferiore che siano connotati da elementi o fregi decorativi ed ornamentali si da conferire, al fabbricato un profilo estetico più gradevole (Cassazione n. 218/11, Cassazione n. 587/2011, Cassazione n. 21641/2017, Cassazione n. 5014/2018).

(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 4 dicembre 2019)

■ **Corte di Cassazione – Ordinanza 21 novembre 2019, n. 30392**

Per cambiare le tabelle millesimali in condominio non serve l'unanimità

Con l'ordinanza n. 30392/2019, pubblicata il 21 novembre 2019, la Corte di Cassazione si è pronunciata sulla spinosa questione relativa al quorum necessario per procedere alla modifica delle tabelle millesimali, ribadendo che è sufficiente la maggioranza qualificata di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile e cioè i voti della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

La lite parte dal piloty

La disputa giunta all'esame della Suprema Corte nasce da quattro opposizioni ad altrettanti decreti ingiuntivi promosse da quattro condòmini, proprietari di immobili siti al c.d. piano piloty, ai quali era stato ingiunto il pagamento di oneri condominiali relativi a spese di manutenzione dell'edificio condominiale che erano state approvate dall'assemblea con i relativi riparti.

I condòmini chiedevano la revoca delle ingiunzioni invocando l'applicazione del regolamento condominiale che esonerava i proprietari degli immobili siti al c.d. piano piloty dall'obbligo di partecipare al riparto delle spese condominiali.

Nel costituirsi nei giudizi, poi riuniti, il condominio deduceva la natura non contrattuale del regolamento condominiale e la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile. Le opposizioni venivano accolte dal Tribunale, con conseguente revoca dei decreti ingiuntivi, il quale riteneva difforme la ripartizione delle spese condominiali rispetto alle tabelle

millesimali vigenti e riconosceva la natura non contrattuale del regolamento di condominio e, quindi, la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile.

La Corte d'appello vuole l'unanimità

La sentenza del Tribunale veniva confermata dalla Corte di Appello che, pronunciandosi sull'impugnazione della sentenza di primo grado proposta ai condòmini oppositori in relazione alla compensazione delle spese del giudizio, condannava il condominio al pagamento delle spese di entrambi i giudizi. Secondo il giudice di appello, per la modifica delle tabelle millesimali è necessaria l'unanimità dei partecipanti all'ente di gestione, non essendo sufficiente la maggioranza qualificata.

In Cassazione

Esaminando il ricorso per Cassazione da parte del condominio, i giudici di legittimità, ritenendo errata la decisione impugnata, lo hanno accolto, ribadendo il principio secondo il quale «in tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 secondo comma c.c. » (Cassazione Sezioni Unite, Sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010, confermata da Cassazione, Sezione Seconda, Sentenza n. 21950 del 25 settembre 2013 e Cassazione, Ordinanza n. 27159 del 25 ottobre 2018). **(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 27 novembre 2019)**

■ Immobili: fisco

■ Commissione Tributaria Regionale - Lombardia – Sentenza 4118/12/2019

Chi si ravvede sull'affitto paga il registro solo sul primo anno

In caso di ravvedimento operoso per regolarizzare la tardiva registrazione del contratto di locazione, il contribuente può versare l'imposta di registro (con sanzioni e interessi) per la sola prima annualità contrattuale. E l'ufficio non può emettere un avviso di liquidazione per irrogare la sanzione sull'imposta dovuta per l'intera durata pluriennale del contratto. Lo ha stabilito la Ctr della Lombardia, con la sentenza 4118/12/2019 (presidente e relatore Paganini).

L'articolo 43, comma 1, lettera h) del Dpr 131/1986 prevede, in linea generale, per i contratti a durata pluriennale, che la base imponibile è costituita dai corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto. In base al comma 1 dell'articolo 17 dello stesso decreto, l'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, è liquidata dalle parti contraenti e assolta entro 30 giorni. Il comma 3 dello stesso articolo dispone, però, che, per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto o annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno.

In sostanza, l'articolo 17 che prevede la facoltà di versamento anno per anno rappresenta una deroga alla regola generale stabilita dall'articolo 43, che fa riferimento invece ai corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto.

Pertanto, se le parti hanno scelto di applicare l'imposta di registro per ogni singolo anno in sede di ravvedimento, il Fisco non può irrogare la sanzione per l'intera durata del contratto in virtù dell'articolo 43.

A queste conclusioni è giunta la giurisprudenza di merito che pare maggioritaria (tra le altre, Ctp Milano 1874/2018 e 1610/2019; Ctr Milano 1457/2018). Va segnalato, però, anche un filone di segno contrario (tra le altre, Ctr Milano 1879/2019 e Ctp Mantova 82/2018), secondo cui il ravvedimento va parametrato all'imposta dovuta per l'intera durata pluriennale del contratto, poiché il contribuente vanta solo una mera facoltà di rateizzare il pagamento.

Il Fisco afferma che alla regola generale dell'imposta di registro dovuta per l'intera durata del contratto ex articolo 43 fanno eccezione i contratti di locazione pluriennali (circolare ministeriale 12 del 1998); ma anche la circolare 33/E/2006 fa espresso riferimento alle locazioni aventi durata pluriennale la cui determinazione dell'imposta è cadenzata dai segmenti temporali in cui è suddiviso il periodo di durata del contratto.

La circolare 26/E/2011, però, per un contratto abitativo 4+4 richiede la registrazione tardiva con imposta parametrata sul primo quadriennio (anziché sul primo anno). Vero è che la circolare riguarda la cedolare secca – ipotesi di cui non si è occupata la Ctr Lombardia qui in commento – ma l'affermazione del Fisco pare richiamare un principio generale cui l'ufficio si era attenuto nel caso in esame.

(Alessandro Borgoglio– Estratto da "Quotidiano del Condominio", 25 novembre 2019)

■ Immobili: edilizia e normative

■ Tribunale di Taranto - Sentenza 18 ottobre 2019

Via il superattico se crea una «disarmonia architettonica»

La voglia di allargarsi è sempre forte in condominio: un condomino, per esempio, mette mano a un piccolo ripostiglio situato sul terrazzo per creare un superattico, grazie anche alla creazione di un aumento di volumetria della copertura situata su una più ampia porzione del lastrico solare.

L'assemblea

L'assemblea, al momento di concedere l'autorizzazione alla trasformazione del ripostiglio di certo non avrebbe mai pensato l'esito fattuale realizzato dal condomino.

Di conseguenza si è aperto un procedimento contenzioso, radicato dal condominio in ragione della "disarmonia architettonica" del palazzo a causa di detta trasformazione, la cui richiesta è stata la condanna alla rimozione dell'opera e al risarcimento del danno per la "temporanea privazione "del decoro dell'edificio.

La «disarmonia architettonica»

Il tribunale di Taranto, chiamato a giudicare sull'inevitabile lite, con sentenza del 18 ottobre 2019 afferma che «È indubitabile che si sia realizzata con la veranda nel superattico una oggettiva disarmonia architettonica, ma è pur vero che l'interpretazione corrente è nel senso che non sia solo questo il parametro dirimente: non è a dire che sol che ricorra una disarmonia debba ravvisarsi il pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio».

Ed allora, come richiama il Tribunale di Taranto, in tema di sopraelevazione dell'ultimo piano o del lastrico solare degli edifici costituiti in condominio, il pregiudizio all'aspetto architettonico, che ai sensi del comma 3 dell'art. 1127 c.c. consente l'opposizione dei condomini, consiste in un'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio che - essendo immediatamente apprezzabili "icto oculi" ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione - si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato. (Cass.Civ., Sez.II, 12.9.2003 n.13426).

Nella fattispecie in esame, la CTU ha osservato che la violazione dell'armonia del palazzo «non appare visibile ad un normale osservatore, ma solo quando lo faccia uno posto a debita distanza, metri 85, da altra via».

Peraltro l'autorità giudiziaria ha concluso che «Per effetto dell'art. 9 del regolamento condominiale, regolarmente trascritto, è vietata ogni sopraelevazione in deroga all'art. 1127 c.c., per tale dovendosi intendere anche il caso ricorrente della veranda a copertura del superattico: non occorre cioè, per la sua configurazione - spiega il Tribunale di Taranto - la

realizzazione di un nuovo piano ma anche una fabbrica che implichi un aumento di volumetria accompagnata da un innalzamento del limite superiore dell'edificio: dalla terrazza alla copertura della veranda».

E questo perché «con la predetta opera la convenuta aumentando la volumetria del proprio vano e trasformando ad un tempo la destinazione della porzione della terrazza di sua proprietà esclusiva, creava una nuova fabbrica in sopraelevazione», e il solo limite da prendere in considerazione «è quindi quello del pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio, di cui al comma terzo dell'art. 1127 c.c. e non quindi quello implicato dalla vecchia formulazione dell'art. 1122 c.c., applicabile *ratione temporis* alla fattispecie in esame, e cioè la sola ricorrenza del danno alle cose comuni, come opinava invece la difesa convenuta».

La regola sancita dal regolamento qualifica il diritto lamentato dal condominio come avente «natura reale e quindi si tratta di diritto autodeterminato». Anche se «solo in comparsa conclusionale l'attore evocava l'art. 9 del regolamento condominiale, quello che fonda la domanda è un diritto reale e non eterodeterminato: si identifica quindi l'azione proposta solo avendo riguardo al contenuto del diritto, prescindendo dal titolo; con la conseguenza che il suo rilievo integra una mera difesa e non una eccezione in senso stretto».

Si tratta quindi di diritti assoluti che «si identificano in sé e non in base alla loro fonte (*amplius quam semel res mea esse non potest*), come accade invece per i diritti obbligatori; pertanto l'attore può mutare il titolo - atto o fatto, derivativo o costitutivo - in base al quale chiede la tutela del diritto assoluto senza incorrere nelle preclusioni (art. 183, 189 e 345 c.p.c.) e oneri (art. 292 c.p.c.) della modifica della causa petendi; né sussiste violazione del principio della domanda (art. 112 c.p.c.) se il giudice accoglie il *petitum* in base ad un titolo diverso da quello invocato» (Cass.Civ., Sezione II, 20-5-997 n. 4460).

(Anna Nicola, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 5 dicembre 2019)

■ Corte di Cassazione - Sentenza 18 novembre 2019, n. 46722

Cassazione, è sufficiente la prova fotografica per dimostrare i reati edilizi

I giudici ritengono che il materiale fotografico costituisca uno strumento sufficiente e idoneo per dare la prova dell'effettivo compimento del reato

È sufficiente la prova fotografica per dimostrare i reati edilizi. Lo afferma la corte di Cassazione con la sentenza n. 46722/2019 depositata il 18 novembre 2019. Il caso trae origine dalla condanna per reati edilizi di due costruttori.

Il fatto contestato a questi ultimi era costituito dal compimento di alcune opere edilizie realizzate in assenza delle necessarie autorizzazioni previste dalla normativa.

All'accertamento di tale condotta conseguiva l'apertura di un procedimento a carico dei medesimi ai quali venivano applicate le sanzioni previste dalla normativa.

Pertanto i costruttori ritenendo la decisione, emessa da parte dei giudici della corte di appello, illegittima e del tutto priva di fondamento ricorrevano per Cassazione al fine di ottenerne l'annullamento.

In particolare, deducevano in apposito motivo di ricorso di non avere mai dato corso ai lavori contestati, tanto da far venir meno ogni tipo di responsabilità, infatti a loro avviso la prova dell'effettivo compimento delle opere edilizie non era mai stata raggiunta.

Infatti deducevano come in atti non si potesse rilevare alcuna prova della responsabilità dei ricorrenti.

Dall'assenza del fatto costitutivo del reato pertanto discendeva il difetto del presupposto fondamentale per la contestazione dei reati. La sentenza della corte di Cassazione prende in esame l'importante questione dei limiti della prova nei giudizi per reati edilizi.

Infatti, in tali casi gli illeciti penali potranno essere contestati nel solo caso in cui venga positivamente provato l'effettivo svolgimento dei lavori edilizi, che costituivano il presupposto per l'applicazione della sanzione, come ovvio in assenza di tale prova non potrà essere contestata alcuna responsabilità.

Al fine di raggiungere l'obiettivo potranno essere utilizzati diversi mezzi quali la testimonianza di persone che abbiano assistito al loro compimento, ovvero documenti che ne provino l'esecuzione quali contratti o altri atti scritti.

Nel caso la prova positiva era stata raggiunta sulla base di documentazione fotografica, infatti negli atti del procedimento risultava materiale fotografico che raffigurava alcune persone dedite al compimento di opere edilizie.

Si trattava in particolare di operai in abito e tenuta da lavoro, da tale abbigliamento e dall'atteggiamento complessivo delle persone ritratte che si accingevano a svolgere opere edilizie, non poteva che esser dedotto in via indiscutibile il fatto che gli individui fotografati stessero effettuando opere di carattere edilizio.

Il ricorrente inoltre non era stato in grado di provare di avere ottenuto le autorizzazioni necessarie per il compimento dei lavori.

In sostanza i giudici ritengono che il materiale fotografico costituisca uno strumento sufficiente ed idoneo per dare la prova dell'effettivo compimento degli stessi, come ovvio deve trattarsi di materiale fotografico di facile e pronta lettura che rammostri in maniera univoca ed indiscutibile l'esecuzione dei lavori costituenti illecito.

E necessario infatti che vengano ritratte le persone intente al lavoro costituente illecito con una precisa collocazione temporale ovvero nel momento in cui vengono contestati i fatti illeciti.

Nel caso la responsabilità dei costruttori era stata provata senza ombra di dubbio grazie ai documenti in atti e alla loro tipologia che indiscutibilmente manifestava l'esecuzione dei lavori. **(Andrea Magagnoli, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio" 29 novembre 2019)**

■ Immobili: vendita e locazione

■ Tribunale di Milano - Sentenza 13 settembre 2019, n. 8181

Il contratto d'affitto non si risolve se l'inquilino non prova i difetti della casa

Va rigettata la domanda dell'inquilino di risoluzione del contratto d'affitto ad uso diverso dall'abitativo a norma dell'articolo 1578 del Codice Civile, se quest'ultimo non fornisce al giudice le prove dei vizi da cui sarebbe affetto l'immobile locato e dei danni ricollegabili direttamente ai vizi e all'inagibilità dell'immobile.

Tanto più se l'immobile risulta agibile in base alle norme urbanistico edilizie comunali, proprio a seguito di un'istanza di concessione in sanatoria che ne aveva determinato la trasformazione da magazzino a laboratorio veterinario (pur in assenza di vespaio aerato).

Il caso del Tribunale di Milano

È quanto ha stabilito il Tribunale di Milano, con la sentenza n. 8181 del 13 settembre 2019. Nel caso in oggetto, la conduttrice di un locale commerciale ha contestato al locatore l'assenza di un vespaio ventilato che - secondo le verifiche tecniche fatte eseguire a sue spese - avrebbe reso l'immobile addirittura pericoloso, visto il potenziale livello elevato di gas radon e l'intollerabile grado di umidità.

Danni per 100mila euro

In particolare, per la conduttrice le pareti interne perimetrali si trovavano in cattivo stato a causa di anomale risalite d'acqua dal sottosuolo e umidità, (fenomeni riconducibili all'assenza

del vespaio), sicché oltre alla risoluzione del contratto di locazione, era dovuto un risarcimento di oltre 100 mila euro riferibile a canoni corrisposti (e non dovuti visto lo stato dei locali); spese di trasferimento dai locali inagibili; impossibilità di cedere l'attività a terzi, oltre a non meglio precisati danni alla salute.

La smentita del consulente tecnico

La Ctu (Consulenza tecnica d'ufficio), espletata in corso di causa, ha accertato: 1) che l'assenza del vespaio non ha determinato un eccesso di gas Radon; 2) che nei locali non vi è una umidità tale da ridurre in modo sensibile il godimento dell'immobile. Sub 1, dalle misurazioni effettuate, è risultato che la concentrazione all'interno dei locali non supera i 400 Bq/mc, misura che è addirittura più bassa della media annua consentita per gli ambienti di lavoro ex Dlgs 230/1995, (e successive modifiche ed integrazioni), in materia di radiazioni ionizzanti; 2) quanto all'umidità rilevata, essa non incide sulla salubrità dell'immobile, tanto più che non vi sono segni di muffa sulle pareti.

Conseguentemente nella fattispecie non può trovare applicazione l'articolo 1578 del Codice Civile, invocato dal conduttore, per il quale «se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna».

(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 26 novembre 2019)

■ Corte di Cassazione – III Sezione civile - Sentenza 13 novembre 2019, n. 29364 Affitto con fidejussione, il proprietario non sempre deve comunicarlo al garante

Con la crisi economica che nell'ultimo decennio ha colpito il nostro paese è sempre più frequente che al momento della stipula del contratto di locazione i proprietari richiedono al conduttore il rilascio di una garanzia per il puntuale pagamento dei canoni di locazione. Nella maggior parte dei casi la garanzia consiste nella stipula di un secondo contratto con un terzo soggetto con il quale quest'ultimo si impegna a pagare in favore del proprietario i canoni non versati dal conduttore.

In questi casi, se l'inquilino si rende moroso nel pagamento dei canoni il proprietario è sempre obbligato a comunicarlo al garante?

La Cassazione risponde

Sulla questione si è pronunciata di recente la Corte di Cassazione (Sezione III) con l'ordinanza n. 29364/2019, pubblicata il 13 novembre 2019, affermando il seguente principio di diritto: «in caso di fideiussione a garanzia degli obblighi del conduttore in un rapporto di locazione, laddove intervenga una morosità del conduttore tale da giustificare la risoluzione del contratto, l'obbligo del locatore garantito di informare il fideiussore della mora e di chiedere a quest'ultimo l'autorizzazione per continuare a far credito al debitore (e quindi non agire immediatamente per la risoluzione della locazione), ai sensi dell'art. 1956 c. c., richiede comunque, come espressamente previsto da tale disposizione, che il locatore stesso fosse consapevole che le condizioni patrimoniali del conduttore erano divenute tali da rendere notevolmente più difficile il soddisfacimento del credito; tale requisito può peraltro essere accertato anche sulla base di presunzioni, se dotate dei caratteri di cui all'art. 2729 c.c.».

In altri termini, secondo la Suprema Corte, la semplice morosità dell'inquilino (mancato pagamento di uno o due canoni), non fa scattare l'obbligo del proprietario dell'immobile locato di informare il fideiussore. Tale obbligo sorge solo nel caso in cui il proprietario sia venuto a conoscenza che le condizioni patrimoniali del conduttore siano diventate molto critiche tale da rendere notevolmente più difficile il soddisfacimento del credito vantato nei suoi confronti e l'onere di fornire la prova che il proprietario fosse a conoscenza dell'intervenuto peggioramento

delle condizioni economiche dell'inquilino ricade sul fideiussore.

Il contrasto

A una conclusione parzialmente diversa è arrivata la stessa Sezione III della Cassazione, pochi giorni fa, con la sentenza 27933 del 31 ottobre 2019 (in diversa composizione), si veda il Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio di ieri (*N.d.R. 20 novembre*). In sostanza, afferma la Cassazione richiamando la sentenza 3525/2009 «qualora un contratto di fideiussione venga stipulato a garanzia del pagamento dei canoni di un contratto di locazione, ove si determini una morosità del conduttore tale da giustificare la domanda di risoluzione da parte del locatore, questi è tenuto a riferire al fideiussore della morosità, onde farsi autorizzare ad attendere il pagamento, in tal modo facendo credito al conduttore con la garanzia del fideiussore». E se non accade, il fideiussore è libero dall'obbligazione.

(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 21 novembre 2019)

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 31 ottobre 2019, n. 27993

Affitto con fidejussione, il proprietario deve attivarsi o rischia di perdere la garanzia

Se a garanzia del pagamento dei canoni di un contratto di locazione si stipula una fideiussione e la morosità dell'inquilino sia tale da giustificare la domanda di risoluzione da parte del locatore, questi dovrà comunicare la situazione al fideiussore e farsi autorizzare ad attendere il saldo. Diversamente, il fideiussore potrà dirsi libero da ogni obbligo. Lo scrive la Corte di cassazione con ordinanza n. 27993 del 31 ottobre 2019 (relatore Di Florio).

La vicenda

Protagonista è una Sas che – vista la protratta morosità del conduttore cui aveva locato un immobile ad uso commerciale – si era munita di un decreto ingiuntivo, rivolto anche al fideiussore, per ottenere il dovuto. Ma il fideiussore si oppone e chiede al giudice di liberarlo dal dovere di “coprire” il debito.

Il tribunale sancisce l'inammissibilità dell'opposizione, poiché tardiva, ma la Corte di appello la accoglie: andava applicato, premette, il rito ordinario e non locatizio e comunque il fideiussore non doveva sborsare nulla perché nulla gli era stato riferito dal creditore.

In Cassazione

La controversia, su ricorso della Sas, approda in cassazione. Due i motivi. Intanto, rileva la società, il rito corretto era il locatizio visto che l'articolo 447 bis del Codice di procedura civile consente di far confluire tra le cause relative ai rapporti di locazione tutte le liti riferibili alla locazione, incluse quelle attinenti le possibili vicende del rapporto e, di riflesso, anche le pretese legate alla fideiussione.

Difesa respinta. Quanto al rito, spiegano i giudici di legittimità, si tratta di un rilievo inerente i soli casi in cui una questione possa essere trattata con riti diversi. Ma quando ogni causa è disciplinata da regole processuali distinte e la scelta di un rito erroneo per l'introduzione di una di esse può pregiudicare la possibilità di trattarla secondo il proprio rito, non si può pretendere che la causa avviata con il rito “sbagliato” sia salvata dalla successiva trattazione in cumulo con la causa che segue quel rito (Cassazione 24037/2015).

Comunque, prosegue la Corte, il nodo era un altro: il giudizio di opposizione – seppur riferito ad una ingiunzione emessa per mancato pagamento di canoni di locazione – era stato promosso solamente dal fideiussore e solamente per ragioni inerenti il contratto di fideiussione. Ecco che, nonostante il collegamento tra i procedimenti per evidente connessione tra le ragioni dell'opposizione e il rapporto di fideiussione, si trattava di contratti aventi una causa distinta. Il rito da seguire, quindi, era quello ordinario.

Ciò marcato, la cassazione boccia anche il secondo motivo di ricorso stilato sulla presunta insussistenza dei presupposti per ritenere il fideiussore liberato dall'obbligazione.

In effetti, precisa, «qualora un contratto di fideiussione venga stipulato a garanzia del pagamento dei canoni di un contratto di locazione, ove si determini una morosità del conduttore tale da giustificare la domanda di risoluzione da parte del locatore, questi è tenuto a riferire al fideiussore della morosità, onde farsi autorizzare ad attendere il pagamento, in tal modo facendo credito al conduttore con la garanzia del fideiussore». E se non accade, il fideiussore è libero dall'obbligazione (Cassazione 3525/2009).

Ancora, nell'ipotesi di debito ripartito in scadenze periodiche autonome, dunque esigibili anche prima e indipendentemente dalla prestazione complessiva, in caso di decadenza del creditore dall'obbligazione fideiussoria per mancata tempestiva proposizione di atti contro il debitore, il giorno di decorrenza coinciderà con quello di scadenza delle singole prestazioni e non dell'intero rapporto.

Questo, proprio per evitare che il fideiussore sia esposto all'aumento indiscriminato degli oneri correlati alla garanzia, per non essersi il creditore tempestivamente attivato al manifestarsi dell'inadempimento, contando sulla responsabilità solidale (Cassazione 15902/2014). Ebbene, nella fattispecie, la morosità perdurava da più di tre anni e nulla era stato fatto dal creditore per mettere a conoscenza il fideiussore di tale stato di grave insolvenza. Inevitabile, perciò, la scelta della Corte di cassazione di respingere il ricorso.

(Selene Pascasi, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 20 novembre 2019)

Approfondimenti

PROFESSIONE

Il mediatore deve restituire la provvigione se non informa l'acquirente sulle difformità edilizie

Maria Adele Venneri, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 dicembre 2019, n. 1080, pag. 2061-2063

Il mediatore deve restituire la provvigione se non informa l'acquirente sulle difformità edilizie. La mancata informazione da parte del mediatore su difformità edilizie, sia pur sanabili, può essere una causa di restituzione della provvigione pagata? Sugli obblighi di informazione a cui è tenuto il mediatore si è pronunciato il Tribunale di Venezia, Sez. II civ., con la sent. n. 702 del 4 aprile 2018.

Il caso

Un acquirente lamentando la violazione dell'obbligo di informazione da parte del mediatore conveniva in giudizio quest'ultimo per chiedere il riconoscimento della responsabilità per inadempimento e la condanna alla restituzione della somma di € 6460,00 pagata a titolo di provvigione.

A sostegno delle proprie doglianze, l'attore acquirente lamentava che il mediatore «non avrebbe fornito [...], prima della stipulazione del preliminare, le doverose informazioni sulla mancata conformità dello stato dei luoghi alle risultanze catastali, stante la presenza di violazioni edilizie riguardanti l'immobile promesso in vendita».

Dalla documentazione prodotta nel corso del giudizio e dall'assunzione di prova orale è pacifico che al momento della proposta di acquisto e del successivo preliminare sottoscritti dall'attore l'immobile promesso in vendita presentava delle difformità edilizie sia pure sanabili.

Nello specifico, le difformità riguardavano la distribuzione degli ambienti, la realizzazione di un ricovero attrezzi, di un camino e di una pompeiana coperta.

L'agenzia immobiliare convenuta, «un mediatore professionale, con struttura societaria, e con tutte le caratteristiche imprenditoriali e professionali idonee a suscitare affidamento dell'utente-consumatore», si costituiva in giudizio contestando la ricostruzione dei fatti posti a sostegno della domanda attorea, chiedendone il rigetto.

Nel corso del giudizio, però, «la convenuta non ha mai negato di aver avuto conoscenza al momento del contratto concluso con l'attore delle difformità esistenti nell'immobile promesso in vendita rispetto alle risultanze catastali, avendo fondata la sua difesa sull'asserita conoscenza in capo all'acquirente delle irregolarità edilizie esistenti e del procedimento di sanatoria in atto. Non è rilevante, pertanto, la questione se al mediatore possa essere richiesta o meno l'esecuzione di specifiche indagini di natura tecnico-giuridica, poiché le difformità di causa erano conosciute dalla convenuta».

Difatti, «la convenuta, che vi era onerata, non ha provato [...] di aver informato l'attore al momento della promessa di acquisto delle difformità esistenti, sia pure sanabili».

Alla luce di quanto esposto, nella sentenza in esame si rileva poi che: «se l'odierna convenuta avesse comunicato a tempo debito all'attore la reale situazione dell'immobile e la volontà dei proprietari di sanare le difformità esistenti, probabilmente l'affare non sarebbe saltato, vista la sanabilità delle opere, mentre il comportamento reticente ha fatto venire meno la fiducia nell'intermediario e nel buon esito dell'affare».

I principi di diritto posti alla base della decisione

Il Giudice del Tribunale di Venezia, nella sentenza in esame, premette che l'attività svolta dal mediatore come quella di ogni altro contraente, deve essere informata ai principi di correttezza, richiamati dal legislatore negli artt. 1175 e 1176 del cod. civ.

Dispone, infatti, l'art. 1175 che: «il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza». Il seguente art. 1176 che: «nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia».

Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata».

Si rileva che gli anzidetti articoli devono essere letti in coordinazione con l'art. 1759, primo 1, dello stesso codice: «il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso».

Sul punto vengono richiamati i precedenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione: sent. n. 5107/1999 e sent. n. 16009/2003, al fine di evidenziare che «l'obbligo di informazioni, previsto nel comma 1 dell'art. 1579 cod. civ., è analogo a quello che grava sul mandatario [...] e sull'agente di commercio [...] e va valutato secondo il criterio della media diligenza professionale».

Nell'attuale sistema normativo, il mediatore, è un operatore specializzato, il quale, proprio perché tale, deve osservare nello svolgimento della sua attività non la comune diligenza, ma la diligenza qualificata richiesta all'operatore professionale. In considerazione di tale particolare grado di diligenza la giurisprudenza [...] ha precisato che l'obbligo di informazione gravante sul mediatore ex art. 1759 cod. civ. comprende non soltanto l'obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note, ma anche quelle conoscibili con l'uso della diligenza richiesta ad un operatore professionale.

Quanto all'oggetto dell'obbligo di informazione non è pacifico se, in difetto di uno specifico incarico, il mediatore sia tenuto al compimento di indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto di trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie ecc.)».

Attraverso, poi, una dettagliata analisi del panorama giurisprudenziale, il Giudice di prime cure evidenzia che vi è una «parte della giurisprudenza che ritiene che il mediatore non sia tenuto ad indagini di natura tecnico-giuridica, salvo specifico incarico (Cass., sent. 18 gennaio 2006, n. 822 e sent. 4 luglio 2006, n. 15274), mentre secondo altro orientamento più diffuso negli ultimi anni, egli è tenuto a comunicare: l'eventuale stato di insolvenza di una delle parti, l'esistenza di iscrizioni o pignoramenti sul bene, oggetto della conclusione dell'affare, la sussistenza di circostanze in base alle quali le parti avrebbero concluso il contratto con un diverso contenuto, l'esistenza di prelazioni ed opzioni (tra le altre, Cass., sent. n. 9938/1993; Cass., Sez. III, sent. n. 16382/2009 e sent. 20 agosto 2009, n. 18515 [...]).

Secondo un orientamento intermedio, invece, occorre valutare le circostanze del caso concreto: il mediatore è tenuto ad una più penetrante verifica degli elementi rilevanti sulla valutazione e sicurezza dell'affare quando "l'affare" presenti particolari caratteristiche, soprattutto se, potendo avvalersi di mezzi e di una organizzazione propria, può agevolmente procurarsene la conoscenza (Cass., sent. 22 marzo 2001, n. 4126). Il grado di diligenza richiesto al mediatore professionale, quindi, dovrebbe essere commisurato sia alle

caratteristiche dell'affare che al livello di organizzazione del mediatore (Cass., sent. n. 4126/2001).

Nelle pronunce più recenti, la Suprema Corte ha affermato che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione, specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di trasferimento), al fine di individuare circostanze rilevanti circa la conclusione dell'affare a lui non note, è gravato, tuttavia, di un obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle.

Ne consegue che, qualora il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, ovvero ometta di comunicare circostanze da lui non conosciute ma conoscibili con l'ordinaria diligenza professionale, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente (Cass., sent. n. 18140/2015).

Si è, inoltre, sostenuto in giurisprudenza che debbano essere comunicate non solo le circostanze accertate, ma anche quelle di cui il mediatore abbia avuto semplicemente notizia (Cass., sent. 3 giugno 1993 n. 6219)».

Sulla base delle suddetta analisi il Tribunale di Venezia, sez. II civ., in composizione monocratica, ritenuta provata la violazione da parte della convenuta dei propri obblighi di informazione ha accolto la domanda di restituzione proposta dall'attore acquirente. Ma vi è di più.

Rileva il Giudice che «l'attore ha chiesto la restituzione della provvigione pagata, ma non ha chiesto la risoluzione del contratto concluso con la convenuta.

Come ritenuto dalla prevalente giurisprudenza, la volontà di risolvere un contratto per adempimento non deve necessariamente risultare da una domanda espressamente proposta dalla parte in giudizio, ben potendo implicitamente essere contenuta in altra domanda, eccezione o richiesta, sia pure di diverso contenuto, che presupponga una domanda di risoluzione [...]. La domanda di risoluzione, pertanto, può ritenersi implicitamente proposta al fine di ottenere la restituzione della provvigione pagata».

L'Esperto Risponde

AGEVOLAZIONI

■ OK ALLO SCONTO IN CASO DI RIDUZIONE VOLUMETRICA

D. *Nell'ipotesi di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, è prevista la detrazione Irpef del 50 per cento. Tale agevolazione compete in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria dell'edificio preesistente. Diversamente, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento le detrazioni non spettano. Nel caso, invece, venisse eseguita una riduzione di volumetria dell'edificio preesistente si può comunque applicare la detrazione?*

R. La risposta è affermativa. Al riguardo, l'agenzia delle Entrate (risposta 210 del 27 giugno 2019) chiarisce che la detrazione per interventi di riqualificazione energetica (ma lo stesso vale anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia cui si applica la detrazione del 50%; articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio 2019) degli edifici esistenti risulta applicabile anche nell'ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione da cui risulti una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente.

Come già affermato in tema di detrazione Irpef del 50% per le ristrutturazioni edilizie, l'amministrazione finanziaria argomenta la propria posizione rinviando a quanto specificato dal parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 16 luglio 2015, che ha sciolto alcuni nodi interpretativi circa l'esatta individuazione degli interventi di "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001. Secondo tale organismo, in particolare, gli «interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l'intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscano soltanto una quota parte (...) appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia».

L'Agenzia, tuttavia, ribadisce che tale conclusione può ritenersi valida soltanto nel caso in cui l'intervento di riqualificazione sia riferito ad un immobile non sottoposto ai vincoli previsti dal Dlgs 42/2004 (Codice beni culturali e paesaggio). Infatti, per tale tipologia di immobili, tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia" sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione e nel ripristino di edifici crollati o demoliti, solo se viene rispettata la sagoma dell'edificio preesistente, requisito che non può essere rispettato in caso di variazione volumetrica (anche in diminuzione).

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

■ PRIMA CASA DELLA EX MOGLIE: COSÌ LA VENDITA POST DIVORZIO

D. *Una persona ha ricevuto dalla ex moglie, con accordo in sede di divorzio, un immobile (a). Questo immobile era stato acquistato come prima casa dalla ex moglie (100% proprietaria) ed è stato trasferito a lui con i benefici previsti dell'articolo 19 della legge 74/1987.*

Premettendo che lui era già proprietario di un immobile (b, di proprietà al 100%) acquistato come prima casa, nello stesso Comune, se ora vende la casa (a) ricevuta dalla moglie, può farlo liberamente in qualunque momento o andrebbe a perdere i benefici previsti dalla legge 74/1987? Se, invece, decide di vendere il suo immobile (b) deve poi portare la residenza nell'immobile ricevuto dalla ex moglie (a) per mantenere i benefici prima casa? E se sì, entro

quanto tempo?

R. Nell'ambito delle procedure di separazione consensuale o divorzio congiunto dei coniugi, è possibile includere nella redazione dell'accordo negoziale clausole che prevedono trasferimenti di proprietà da un coniuge all'altro al fine di regolamentare i rapporti economici collegati alla crisi del matrimonio. Tali trasferimenti patrimoniali godono di un regime fiscale agevolativo ai sensi dell'articolo 19 della legge 74/1987, che testualmente prevede:

«tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa». In pratica, tali atti non sono soggetti alle imposte e alle tasse previste per i trasferimenti immobiliari, ovvero l'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Ovviamente la successiva vendita dell'immobile prima dei cinque anni dall'acquisto comporta l'applicazione della tassazione della eventuale plusvalenza pari alla differenza tra il valore di acquisto e quello di vendita (articolo 67 del Dpr 917/1986). Se invece si decide di vendere l'immobile preposseduto in proprietà esclusiva (abitazione principale), anche se la vendita avviene prima dei cinque anni, non si applica l'imposta sulla eventuale plusvalenza e la residenza va trasferita nella casa acquisita con il divorzio solo se si vuole fruire dell'esenzione dall'Imu prima casa.

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

■ SCONTO IN FATTURA O CESSIONE: UNA SOLA SCELTA SUL BONUS

D. *Alla luce delle recenti novità che permettono di richiedere ai fornitori lo sconto in fattura del 50% (o delle diverse percentuali), un contribuente può sfruttare la detrazione in 10 anni fino a capienza d'imposta e chiedere lo sconto sulle altre fatture?*

Il provvedimento 660057/2019 delle Entrate recita che «possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo».

Non è dato conoscere se l'opzione sia concessa per la singola spesa o per il complesso dell'intervento effettuato.

R. Lo sconto in fattura è alternativo alla detrazione. Il decreto legge crescita (articolo 10 del DL 34/2019 convertito nella legge 58/2019), inserisce la possibilità, sia per i lavori di risparmio energetico che per quelli di messa in sicurezza sismica che danno diritto rispettivamente all'ecobonus e al sismabonus, di fruire, in alternativa alla detrazione e alla cessione del credito, di uno sconto corrispondente all'importo detraibile anticipato dall'impresa esecutrice dei lavori. Lo sconto viene rimborsato all'impresa sotto forma di credito di imposta e recuperato mediante compensazione (tramite F24) in cinque quote annuali di pari importo.

In merito, è prevista la possibilità per i fornitori che hanno effettuato le due tipologie di intervento, di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate 660057 del 31 luglio 2019, definisce le modalità e i termini per consentire ai soggetti beneficiari delle detrazioni di comunicare all'Agenzia l'esercizio dell'opzione per usufruire dello sconto, in luogo della detrazione. Anche se non espressamente precisato, l'applicazione dello sconto (forma di pagamento alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi e al pagamento con cessione del credito di imposta) non consente l'applicazione della detrazione solo in parte, come ipotizzato dal lettore. Già nel decreto che attuava la cessione del credito d'imposta per gli interventi condominiali era evidenziato che il condomino poteva alternativamente o cedere l'intero credito di imposta o detrarsi la spesa sostenuta in dichiarazione dei redditi e non in parte optare per la detrazione e in parte per il pagamento con cessione credito di imposta (provvedimento 108572 dell'8 giugno 2017).

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

■ IL CONIUGE HA GIÀ LA PRIMA CASA: BOX COINTESTATO SENZA SCONTI

D. *In caso di costruzione di un box pertinenziale cointestato a due coniugi al 50% ciascuno, le agevolazioni prima casa spettano anche se uno dei due è in possesso di un altro immobile nello stesso Comune di costruzione del box?*

R. La risposta è negativa. Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa (n. 21, Tabella A, Parte II, Dpr 633/72 o articolo 1 Tariffa Dpr 131/1986, cioè Iva al 4% e registro, ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 200 euro cadauna, ovvero, se acquisto non da impresa, imposta di registro 2% e ipotecarie e catastali in misura fissa di 50 euro cadauna), si applicano anche per l'acquisto della prima pertinenza (box, cantina e soffitta), a condizione che nell'atto di compravendita l'acquirente dichiari:

– di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;

– di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso usufrutto abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

In particolare, l'immobile deve essere ubicato: nel Comune di residenza dell'acquirente ovvero nel Comune in cui, entro 18 mesi l'acquirente stabilirà la propria residenza.

In caso di acquisto o realizzazione del box pertinenziale in comproprietà con il coniuge (così come per l'abitazione) se uno solo dei due coniugi possiede i requisiti prima casa, l'acquisto del box o il contratto di appalto per la sua realizzazione è soggetto all'applicazione dell'aliquota Iva del 4% per la parte di corrispettivo contrattuale fatturato al coniuge in possesso dei requisiti prima casa e in parte al 10% per la quota realizzata come pertinenza seconda casa (n. 21, 39 tabella A, Parte II o del n. 127–terdecies e quaterdecies Tabella A, Parte III, Dpr 633/72) .

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 2 dicembre 2019)

■ PAGAMENTI E RIPARTIZIONE DEI LAVORI IN CONDOMINI MINIMI

D. *In caso di pagamento da parte di un condomino dei lavori su parti comuni (cortile tra due fabbricati di un complesso immobiliare) di un condominio minimo (con codice fiscale ma senza amministratore) la procedura di bonifico della banca impone che sia inserito il codice fiscale del condomino amministratore (che deve coincidere con quello del condominio) anche se chi paga non è amministratore: è corretto? Se no, qual è la procedura esatta? Considerando, inoltre, che la fattura sarà emessa con il codice fiscale sia del condomino che paga, sia del condominio, in caso di pagamento secondo la procedura della banca (coincidenza del codice fiscale del condomino amministratore con quello del condominio), il condomino dovrà compilare il quadro AC nel proprio modello Redditi Pf anche se, non essendoci l'amministratore, il condomino che paga i lavori su parti comuni non è tenuto alla trasmissione dei dati degli interventi di ristrutturazione come da disposizione delle Entrate?*

R. Le spese per lavori su parti comuni di un condominio minimo devono essere ripartite tra comproprietari sulla base della tabella millesimale o, in assenza di tabella, sulla base percentuale di proprietà (articolo 16–bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019). In tal caso, i bonifici di pagamento sono eseguiti da uno dei condòmini con il proprio codice fiscale in nome e per conto di tutti gli altri e la detrazione è suddivisa tra i condòmini sulla base della tabella millesimale ovvero, se mancante, sulla base dell'accordo tra le parti che rispecchi le quote di proprietà delle parti comuni. Pertanto, se la tabella millesimale esiste, la ripartizione deve avvenire sulla base della stessa, ovvero, in assenza di tabella, vale la ripartizione pattuita tra i condòmini che tenga conto delle

singole quote di comproprietà (in tal caso, i condomini devono fare un accordo preventivo in forma scritta sulla ripartizione).

Si precisa, inoltre, che in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico. Lo stesso vale per le fatture intestate al condòmino che effettua il pagamento e poi ripartite tra i diversi proprietari.

Il condòmino di un "condominio minimo" (fino a otto condòmini) non trova indicate nella dichiarazione precompilata le spese di ristrutturazione edilizia sostenute per le parti comuni. Infatti, il condominio minimo non è obbligato per legge a nominare un amministratore e, in assenza di tale figura, non è tenuto all'invio dei dati per la dichiarazione dei redditi precompilata, obbligo che, invece, è a carico degli amministratori condominiali. Ciò ad eccezione del caso in cui uno dei condòmini abbia optato per la cessione del credito corrispondente alla detrazione d'imposta. Per un condominio minimo senza codice fiscale, i pagamenti delle spese per lavori sulle parti comuni sono effettuati tramite bonifico da uno dei condòmini per conto di tutti.

In questo caso, non è possibile distinguere i bonifici effettuati dal condòmino per interventi sulla propria unità abitativa rispetto a quelli riguardanti il condominio minimo, al fine di una verifica sulla congruenza degli importi (bonifici presenti in anagrafe tributaria e spese comunicate dal condominio minimo). Anche in questi casi occorre verificare di avere tutti i requisiti e, in caso positivo, inserire il dato nel quadro corrispondente della propria dichiarazione dei redditi.

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

■ COIBENTAZIONE DEL LASTRICO DIVISA TRA TUTTI I CONDÒMINI

D. *I lavori di termocoibentazione di un terrazzo condominiale che sovrasta il mio appartamento, e che sarebbero totalmente a mio carico senza partecipazione alcuna da parte degli altri condòmini, possono dar luogo ai vantaggi fiscali previsti a mio esclusivo beneficio?*

R. La risposta è negativa. In ogni caso i lavori di termocoibentazione di un terrazzo condominiale che sovrasta l'appartamento sottostante sono ripartiti tra tutti i condòmini sottostanti il terrazzo secondo le regole del lastrico solare. Nel caso di specie la detrazione compete pro quota ai titolari degli appartamenti sottostanti, ma solo per la quota di lavori di loro competenza (articolo 1126 del Codice civile, che prevede per tali spese la suddivisione per 1/3 al proprietario che ha l'uso esclusivo della terrazza e per 2/3 ai condòmini sottostanti).

Nel caso di specie, il terrazzo non è nemmeno a uso esclusivo e la detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019) per le spese compete in base alla ripartizione millesimale a tutti i condòmini. In sostanza, se l'intervento viene posto a carico di uno solo dei condòmini, in ogni caso la sua quota di detrazione compete nei limiti della sua quota millesimale di ripartizione della proprietà delle parti comuni.

I condòmini che non sostengono direttamente la spesa non hanno diritto alla detrazione proprio perché non concorrono in base ai propri millesimi alla spesa. L'intervento, anche se di manutenzione ordinaria, è detraibile come condominiale.

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

■ I DISPOSITIVI ANTINTRUSIONE DANNO DIRITTO AL BONUS MOBILI

D. *Una persona fisica, dopo aver acquistato un immobile nuovo, intende realizzare una serie di interventi per prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, come ad*

esempio l'installazione di una cassaforte a muro, la sostituzione di serrature, l'installazione di un apparecchio d'allarme antifurto e la relativa centralina. Il regolamento del Comune nel quale è ubicato l'immobile non richiede permessi particolari per l'installazione. Tale intervento è esplicitamente ricompreso tra quelli che possono godere della detrazione fiscale prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86. In seguito potrò fruire del bonus mobili?

R. La risposta è affermativa. Tutte le spese indicate nel quesito, inerenti un edificio residenziale (anche nuovo, purchè già accatastato e acquistato prima del sostenimento delle spese), rientrano tra quelle detraibili. Tra l'altro, tali interventi, ai fini della detrazione, sono agevolati a prescindere dal fatto che siano interventi di manutenzione straordinaria, in quanto interventi diretti a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 67 della legge 145/2018, di Bilancio per il 2019).

Per fruire della detrazione è sufficiente pagare le fatture con bonifico bancario o postale con indicata la causale di versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva dell'impresa che ha eseguito i lavori. Tale adempimento è previsto a pena di decadenza dal beneficio. In sede di dichiarazione dei redditi, poi, andranno indicati gli estremi catastali del fabbricato oltre all'importo delle spese sostenute. Se tali interventi fruiscono della detrazione del 50% per ristrutturazione consentono l'accesso al bonus mobili (detrazione del 50% sino a 10.000 euro, sempre a condizione che i lavori di installazione siano iniziati non prima del 1° gennaio 2018).

Nell'ipotesi in cui il Comune per tale intervento non richieda nessuna abilitazione, il contribuente deve comunque predisporre e conservare (senza inviarla alle Entrate, ma esibendola a richiesta dell'amministrazione) la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ex articolo 47 del Dpr 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 2 dicembre 2019)

CONDOMINIO

■ **NUOVE TABELLE CON AUMENTO DI VOLUMETRIA SOTTO IL 20%**

D. *Alcuni condòmini hanno abusivamente aumentato le volumetrie dei loro appartamenti. Il condominio intende cambiare la ripartizione millesimale in quanto non è giusto che chi ha aumentato superfici abitative paghi ancora come se avesse gli originali metri quadri. È vero che, nel caso di abusi inferiori al 20% della volumetria originale, per modificare la ripartizione millesimale c'è bisogno dell'unanimità dell'assemblea e le spese dell'operazione sono a carico di tutti i condòmini? Se sì, la norma consentirebbe ad una porzione di condòmini che hanno realizzato l'aumento di impedire alla maggioranza di suddividere equamente le spese condominiali.*

R. Se per “ripartizione millesimale” il lettore intende la revisione della tabella millesimale, l'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al Codice civile, «i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione».

Secondo la giurisprudenza, tuttavia, la norma continua ad essere interpretata nel senso che la revisione della tabella millesimale non ha valore negoziale, (salvo che con essa l'assemblea abbia derogato volontariamente a norme codicistiche o regolamentari). Conseguentemente – anche a seguito delle modifiche apportate dalla legge 220 all'articolo 69 – la tabella millesimale può essere approvata con una maggioranza di 500 millesimi, oltre a quella degli intervenuti (Cassazione 13 maggio 2013, numero 11387).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 9 dicembre 2019)

■ DELIBERA SUI PANNELLI SOLARI SE MODIFICANO LE PARTI COMUNI

D. *Un condomino vorrebbe installare dei pannelli solari per risparmio energetico sul lastrico condominiale.*

È possibile effettuare tale intervento senza l'autorizzazione dell'assemblea? Si potrebbe invocare contro tale installazione il possibile deturpamento del decoro dello stabile? È da tener presente che parte del lastrico è utilizzato come stenditoio da alcuni residenti.

R. L'articolo 1122-bis del Codice civile stabilisce, al comma 2, che: «È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato». Per far ciò, non è necessaria un'autorizzazione preventiva dell'assemblea (Tribunale di Gorizia, 18 luglio 2018, n. 315). Tuttavia, il successivo comma della stessa norma precisa che, in caso si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato deve darne comunicazione all'amministratore, indicando le modifiche e le modalità di esecuzione dei lavori.

L'assemblea, tempestivamente convocata dall'amministratore, può deliberare con la maggioranza degli intervenuti e due terzi del valore dell'edificio, la prescrizione di modalità dell'esecuzione dei lavori, imporre cautele e quanto necessario per salvaguardare la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio; potrà altresì, a richiesta degli interessati, ripartire l'uso del lastrico solare nel rispetto del regolamento o l'uso in atto; infine, subordinare l'esecuzione dei lavori a idonea garanzia per i danni eventuali.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 2 dicembre 2019)

VENDITA E LOCAZIONE

■ CONTRATTO ABITATIVO: VIETATA LA DURATA BASE DI DUE ANNI

D. *Si può stipulare un contratto di locazione a uso abitativo di due anni, con durata inserita nel contratto e sottoscritta dalle parti? L'agenzia delle Entrate può rifiutare di registrarlo? Se lo registra, il contratto è valido, o è nullo per patti contrari alla legge?*

R. Ipotizzando che il lettore si riferisca a una locazione abitativa cosiddetta “stabile”, la risposta è negativa, nel senso che la durata dei contratti di locazione non può essere liberamente determinata dalle parti, ma deve rispettare la normativa vigente.

In particolare, l'articolo 13, comma 3, della legge 431/98, che disciplina le locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo, stabilisce inderogabilmente che è «nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge».

In tale contesto, l'articolo 2, comma 1, della stessa legge 431/98, prevede una durata minima di quattro anni più quattro (4+4, salvo disdetta da inviarsi da parte del locatore almeno sei mesi prima della scadenza del primo quadriennio per i motivi tassativamente previsti dall'articolo 3, comma 1, della stessa legge), per i contratti “liberi”: cioè quelli in cui il canone di locazione può essere liberamente determinato dalle parti.

Nei contratti liberi possono essere determinate dalle parti anche altre pattuizioni riguardanti per esempio: il pagamento degli oneri accessori, l'aggiornamento Istat, eccetera.

L'articolo 2, comma 3, della legge 431/98 prevede, a sua volta, una durata minima di tre anni più due (salvo disdetta da inviarsi da parte del locatore almeno sei mesi prima della scadenza del primo triennio per i motivi tassativamente previsti dall'articolo 3, comma 1), per i contratti "a canone concordato": cioè quelli in cui il canone di locazione è determinato in base a parametri previsti negli accordi locali.

Nei contratti a canone concordato, occorre riferirsi ad appositi contratti tipo, allegati al decreto del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017.

Nel caso in esame, inoltre, non è applicabile l'articolo 5, comma 1, della legge 431/98 e l'articolo 2 del richiamato Dm 16 gennaio 2017, in tema di contratti di locazione di natura transitoria (che prevede per i questi contratti la durata massima non superiore a 18 mesi).

Tanto più che il lettore non fa alcun riferimento ad esigenze transitorie delle parti.

Nè pare applicabile l'articolo 5, comma 2, della legge 431/98 e l'articolo 3 del Dm 16 gennaio 2017, in tema di contratti di locazione per studenti universitari (che prevede la durata da un minimo di sei mesi sino a un massimo di tre anni, rinnovabili salvo recesso del conduttore), per i contratti relativi ad immobili destinati a studenti universitari o di corsi equiparati, posto che il lettore non fa riferimento a esigenze abitative di studenti.

In tutte le tipologie contrattuali di cui sopra, le parti possono invece stabilire che il conduttore possa recedere liberamente, con un preavviso da concordare, pur in assenza di "gravi motivi".

In ogni caso, non competono all'agenzia delle Entrate valutazioni di questioni riguardanti la sfera del diritto privato, quanto questioni riguardanti aspetti tributari e fiscali (Dlgs 300/1999).

Il contratto valido fiscalmente può comunque essere dichiarato nullo, totalmente o parzialmente, da un tribunale civile.

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

■ ALL'ASSEMBLEA SUL RENDICONTO PARTECIPA IL NUOVO PROPRIETARIO

D. *L'esercizio condominiale di un edificio inizia il 1° luglio e termina il 30 giugno dell'anno successivo. Nella cessione di un appartamento, le spese condominiali sono rimaste a carico del venditore fino al 30 giugno, per atto notarile. Chi dev'essere invitato all'assemblea condominiale per la discussione e approvazione del rendiconto annuale: il nuovo o il vecchio proprietario?*

R. Con il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, cioè con la stipula del rogito, vi è anche il trasferimento della qualità di condomino in capo all'acquirente, e la contestuale perdita della stessa da parte del venditore. Posto ciò, la convocazione e la presenza all'assemblea con il diritto di voto riguarderanno solo l'acquirente, nuovo condomino. Eventuali questioni fra quest'ultimo e il venditore non coinvolgeranno il rapporto con il condominio (Cassazione civile 23345 /2008; Tribunale di Bari 459 del 10 febbraio 2011).

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 2 dicembre 2019)

■ ASSICURAZIONE INCENDI A CARICO DELL'INQUILINO: SÌ ALLA CLAUSOLA

D. *In un contratto di locazione 4+4 si possono inserire delle clausole relative a una polizza assicurativa incendio a carico dell'affittuario?*

Il pagamento in ritardo della locazione (20 giorni) e della quota parte delle spese inerenti la registrazione del contratto, e il mancato pagamento della polizza assicurativa incendio sono validi motivi per recedere dal contratto?

R. È possibile inserire nel contratto una clausola che preveda l'obbligo del conduttore di stipulare un'assicurazione per eventuali incendi o altro danno all'immobile locato.

Una simile clausola dovrà prevedere l'obbligo di pagare ogni anno la polizza, trasmettendone copia al locatore, e dovrà essere sottoscritta con espressa approvazione ex articoli 1341 e 1342 del Codice civile, con la precisazione che le parti hanno discusso, letto attentamente e concordato su tutte le clausole del contratto stesso ed espressamente quelle ritenute più stringenti.

Per chiedere la risoluzione del contratto per mancato pagamento degli oneri accessori, è necessario che lo scoperto superi almeno due mensilità di canone.

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

■ GARANZIA AGGIUNTIVA PER IL MANCATO RILASCIO HO UN APPARTAMENTO DA AFFITTARE

D. *Mi è stata fatta richiesta da una famiglia con due minorenni. Sono molto perplesso a concederle a loro in quanto so, anche per esperienza di altri, che allo scadere della locazione sarà molto difficile riavere l'appartamento, proprio per la presenza di minori. Come posso tutelarmi?*

R. Anche in presenza di minorenni, lo sfratto alla scadenza del contratto deve essere eseguito.

Molto dipende dalla prassi che hanno gli ufficiali giudiziari nelle zone di loro competenza.

La presenza di minorenni non impedisce l'esecuzione di un provvedimento di rilascio forzoso.

Si può tentare di "scoraggiare" la permanenza nell'appartamento dopo la cessazione del contratto, facendo sottoscrivere da una terza persona una garanzia aggiuntiva al contratto con la specificazione che, in caso di mancato rilascio, sarà dovuto un importo a titolo di penale maggiorato rispetto al canone pattuito.

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