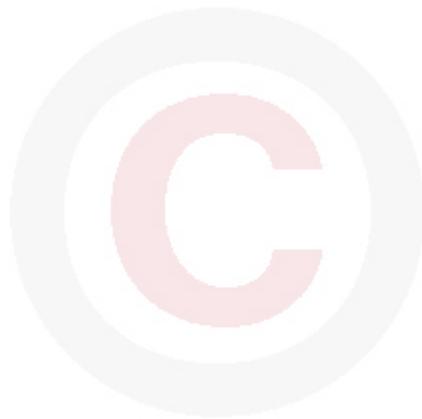


Newsletter di aggiornamento
e approfondimento
in materia di
immobili, condominio, edilizia e
urbanistica

Gennaio 2020 – Chiuso in redazione il 23 gennaio 2020

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	26
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	27
APPROFONDIMENTI	
AGEVOLAZIONI RIACQUISTO DELLA "PRIMA CASA" CON RESIDENZA ENTRO UN ANNO <i>Non è sufficiente che, in caso di cessione infraquinquennale della "prima casa", il contribuente acquisti un nuovo immobile entro un anno, ma è altresì necessario che nello stesso termine questo venga destinato a sua abitazione principale, ovvero che presso tale immobile sia trasferita la residenza anagrafica.</i> Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del Edizione del 15 gennaio 2020, n. 1082, pag. 45-49	36
CONDOMINIO ASSEMBLEA CONDOMINIALE: RUOLO E FUNZIONI DEL PRESIDENTE E DEL SEGRETARIO <i>Figure abitualmente presenti nelle assemblee condominiali, al presidente e al segretario in realtà la normativa non dedica una disciplina compiuta, che va quindi ricostruita partendo dalla prassi e dall'applicazione giurisprudenziale.</i> Ettore Ditta, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del Edizione del 15 gennaio 2020, n. 1082, pag. 29-32	40
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	44



GRUPPO**24ORE**

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

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

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

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

© 2018 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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

News

Mercato, settore immobiliare e mutui

■ Immobiliare, Prometeia: prevista una crescita di investimenti di 5 miliardi nel periodo 2020-21

A sostenere l'edilizia residenziale sono soprattutto gli investimenti per il rinnovo del patrimonio abitativo legati alle esigenze di riqualificazione.

Nel biennio 2020-2021 è attesa una crescita degli investimenti in costruzioni, anche se a ritmo rallentato rispetto al 2019: dopo il +3,3%, un aumento di circa 4,5 miliardi di euro, atteso per fine 2019, si stima un ulteriore rialzo di 2,5 miliardi nel 2020 (+1,8%) e di 2,4 miliardi nel 2021 (+1,7%). Nel 2018 il valore complessivo in Italia aveva superato i 139 miliardi di euro.

È quanto emerge dalle stime aggiornate dell'Osservatorio SaMoTer-Prometeia, che ha stilato il Monitor edilizia, un'indagine trimestrale sull'andamento del comparto che SaMoTer, il Salone internazionale macchine per costruzioni, mette a disposizione delle aziende (la prossima edizione del Salone è a Veronafiere il 21-25 marzo).

A sostenere l'edilizia residenziale sono soprattutto gli investimenti per il rinnovo del patrimonio abitativo, legati alle esigenze di riqualificazione, oltre che ai vantaggi derivanti dagli incentivi fiscali. Meno incisiva la componente delle nuove abitazioni. Per quanto riguarda il biennio 2020-2021, il rallentamento investirà tutti i comparti di attività, con l'eccezione del genio civile, da cui ci si attende una forte e duratura crescita, grazie alle ingenti risorse pubbliche messe a disposizione nel 2016-2019 e ancora dalla legge di Bilancio 2020.

Nel biennio 2020-2021 si prevede una crescita anche dell'edilizia residenziale, ma su ritmi più moderati rispetto ai due anni precedenti. La progressiva riduzione dello stock di invenduto continuerà a sostenere la ripresa degli investimenti in nuove abitazioni.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole 24 Ore Radiocor Plus”, 21 gennaio 2020)

■ Mutui, muoversi tra tasso fisso e variabile

Come sarà il 2020 per il mercato dei mutui? I tassi saliranno o scenderanno? Sarà ancora conveniente cambiare banca? Sono domande che si stanno ponendo le circa 250mila famiglie che ogni anno stipulano un nuovo mutuo, senza contare tutti coloro – e nell'ultima parte del 2019 hanno fatto la parte del leone – che surrogano (spostano il mutuo presso un'altra banca che offre condizioni in termini di tasso e durata più convenienti) o rinegoziano (convincono la propria banca a migliorare le condizioni di partenza).

Per provare a fare una previsione bisogna analizzare i fattori che potrebbero muovere le due gambe su cui si regge un mutuo: vale a dire lo spread (la percentuale di margine lordo che la banca sceglie di applicare) e gli indici interbancari che, sommati allo spread, determinano il tasso finale a carico del debitore. Per i mutui a tasso fisso l'indice interbancario è l'Irs (o Eurirs) solitamente della stessa durata del mutuo (quindi un mutuo a 20 anni è agganciato all'Irs a 20 anni e così via).

Per i mutui a tasso variabile l'indice interbancario è l'Euribor (la gran parte delle banche operanti in Italia utilizza l'indice trimestrale e una minoranza l'Euribor a 1 mese mentre sono scomparse dai radar le proposte con Euribor di durate superiori).

LO SPREAD

Negli ultimi due anni si è verificato qualcosa di irripetibile su questo fronte. Alcune banche hanno deciso addirittura di azzerare gli spread sui mutui a tasso fisso, rinunciando praticamente a portare a casa utili dal mutuo. Una politica dettata dalla forte competizione del settore e dal fatto che alcuni istituti hanno iniziato a considerare il mutuo come un prodotto attraverso il quale acquisire nuovi clienti, ai quali successivamente proporre prodotti finanziari più remunerativi per la banca.

Nell'ultima parte del 2019 gli "spread azzerati" sono stati eliminati dalle offerte. Ma nel complesso restano comunque molto bassi: sul fisso gli spread migliori partono da 50-60 punti base, sul variabile da 80 punti base. «Ci aspettiamo che nei prossimi 12 mesi gli spread rimarranno relativamente stabili», spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it. Solitamente le banche muovono la leva degli spread per calibrare le erogazioni. Se hanno ancora budget tendono a ridurlo. Invece, nelle fasi in cui preferiscono ridurre le erogazioni tendono ad alzare gli spread, un modo elegante per "allontanare" la clientela. Non ci sono ragioni al momento per ipotizzare che gli istituti vogliano frenare l'offerta dei mutui. Così come non ci sono ragioni per ipotizzare forti riduzioni degli spread, questo perché essi vengono decisi anche in funzione dei movimenti della seconda gamba del tasso del mutuo, gli indici interbancari. E questi (tanto gli Irs quanto gli Euribor) sono talmente bassi che, qualora le banche riducessero ulteriormente gli spread, ci si troverebbe di fronte a tassi finiti di mutui quasi gratuiti, se non addirittura paradossalmente sottozero (scenario però non contemplato dal Codice Civile in Italia).

I TASSI

Ad agosto 2019 gli indici Irs sono addirittura scivolati sottozero. Dopodiché sono risaliti ma si posizionano su livelli comunque eccezionalmente bassi. L'Irs a 20 anni è allo 0,56% e il 25 allo 0,59%. Ciò significa che aggiungendo uno spread di 50-60 punti base otteniamo un tasso fisso di poco superiore all'1%. Con l'Eurirs a 10 anni - che è molto più basso (0,17%) - le offerte di mutuo scendono agevolmente anche sotto la barriera dell'1%.

Gli Irs seguono da vicino l'andamento dei tassi del Bund tedesco. Da agosto questi sono risaliti (sulla scadenza a 10 anni da -0,7% a -0,25%) e questo spiega come mai anche gli Irs siano risaliti. Quanto ai mesi a venire i gestori che seguono da vicino i mercati finanziari ipotizzano che il rendimento del Bund possa risalire di altri 20-30 punti base. Quindi è ragionevole ipotizzare che i mutui a tasso fisso per il 2020 possano risultare - se nel frattempo le banche non ridurranno lo spread per compensare l'eventuale aumento degli Irs - di circa 20-30 punti base in più.

Sul fronte degli Euribor a 3 mesi - e quindi dell'universo dei mutui a tasso variabile - i future a 5 anni indicano che rimarrà intorno a -0,38% (quindi ancora da sottrarre allo spread) per i prossimi 12 mesi. Dopodiché è prevista una lentissima risalita fino ad azzerarsi intorno a marzo 2024. Si tratta di previsioni che possono cambiare nel tempo ma danno l'idea netta che in questo momento i mercati non si aspettano scossoni sul fronte Euribor, e di conseguenza non si aspettano rialzi dei tassi da parte della Bce, né forti balzi in avanti dell'inflazione.

Quindi chi sta rimborsando un mutuo a tasso variabile ha poco da preoccuparsi sull'aumento delle rate tanto nel 2020 quanto nei prossimi 2-3 anni (e probabilmente anche per tempi più elevati). Nonostante questo oggi tanto i nuovi mutui quanto le surroghe sono dominate dal fisso. Questo perché ad agosto tra fisso e variabile non c'era quasi più scarto. Mentre oggi, dopo la risalita degli Irs, i variabili sono tornati più convenienti in partenza di circa 40-50 punti base. Forse ancora poco per invertire il mega-trend a favore del fisso. Ma quanto basta per stimolare i mutuatari più evoluti - o quelli che optano per durate brevi dove il rischio aumento è di conseguenza più bassa - a riconsiderare questo prodotto.

LE SURREGHE

Nell'ultima parte del 2019 è partita una terza, nuova ondata, di surroghe in Italia. «Gli indici Irs, a livelli di minimo storico, hanno fatto apparire sul mercato offerte di mutui di surroga a tasso fisso per certi versi considerabili come irripetibili e molti mutuatari hanno deciso di non

farsi sfuggire l'occasione – spiega Rossini -. Non a caso la domanda di nuovi mutui di surroga nella seconda metà dell'anno è stata nell'oltre il 90% dei casi concentrata verso nuovi mutui di surroga a tasso fisso. Per il 2020 però c'è sicuramente una aspettativa di riduzione della domanda di mutui di surroga, dovuta al progressivo esaurimento del bacino dei potenziali mutuatari interessati. E questo potrebbe impattare sul totale delle erogazioni».

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da "PLUS24", 4 gennaio 2020)

■ **Mutui e mattone, non è solo questione di tassi**

Torna la voglia di casa grazie ai tassi bassi sui mutui e soprattutto torna a riattivarsi il mercato immobiliare che vede risalire i prezzi dopo 10 anni (+0,2% secondo Nomisma). Con i tassi a zero i risparmiatori stanno ritornando a pensare alla casa come possibile asset in cui diversificare i propri investimenti finanziari, visti i ritorni scarsi da titoli di Stato. Tutti pronti ad accendere un mutuo per comprare casa nel 2020 quindi? Non proprio.

Se l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie a ottobre 2019 ha registrato, secondo l'Abi, una variazione positiva di +2,4% su base annua, nel terzo trimestre la quota di acquisti finanziati attraverso mutuo ipotecario è scesa sui valori di inizio 2016 (dal 79,6 al 73,6%). Negli anni di maggiore incertezza del quadro macroeconomico le famiglie italiane hanno sempre adottato un atteggiamento estremamente prudente rispetto alla propensione a ricorrere al mercato del credito per finanziare l'acquisto della casa, al punto che solo 4 compravendite su 10 venivano sostenute da un mutuo, preferendo attingere ai risparmi o chiedere il supporto della famiglia nel timore di non riuscire a far fronte al peso delle rate.

In questi ultimi anni, il quadro macroeconomico è ancora incerto ma il costo del denaro molto contenuto ha in parte stimolato la domanda. Dall'Osservatorio sul credito al dettaglio realizzato da Crif, Assofin e Prometeia, risulta però che negli ultimi mesi del 2019 le erogazioni di mutui per acquisto di abitazione sono rimaste caute nella componente dei nuovi prestiti. Nei primi nove mesi dello scorso anno si è registrata una decisa crescita del credito al consumo (+6.4%), mentre le erogazioni di mutui immobiliari alle famiglie ha registrato una contrazione del 14,2%, condizionata dal forte grado di cautela delle famiglie. Pur in presenza di questi dati gli esperti ritengono però che le erogazioni complessive avranno buone chance di tornare a crescere a partire dal 2020. La performance sarà sì favorita dal mantenimento di bassi tassi di interesse e dalla forte concorrenza rispetto all'offerta di finanziamenti tra gli istituti di credito, ma molto però dipenderà dalle prospettive macroeconomiche del Paese. In Italia resta poi un forte gap tra il tasso medio per i mutui concessi alle famiglie del Centro-Nord e quelli concessi alle famiglie del Sud: si passa, secondo i dati Bankitalia, dall'1,76% della Lombardia al 2,1% della Sardegna.

C'è però un dato positivo che potrebbe stimolare la concessioni di mutui nei prossimi mesi. Come ricorda Simone Capecchi, executive directory di Crif, il grado di rischiosità del credito alle famiglie italiane sta migliorando. Nel corso del 2019 ha registrato una ulteriore diminuzione: per i mutui immobiliari ha raggiunto l'1,2% (tasso di default 90 past due), mantenendosi ben al di sotto del livello pre-crisi. Inoltre il calo di rischiosità sta stimolando lo sviluppo di un'offerta più aggressiva da parte delle banche per acquisire nuove quote di mercato. In futuro la competizione tra istituti si giocherà anche sul fronte degli spread applicati ai finanziamenti.

La crescita dei mutui nel 2020 dipenderà da quanto le famiglie si sentiranno sicure e da quanto il mercato immobiliare tornerà ad essere vivo. Non basteranno i soli tassi bassi a spronare i prestiti. Il piede dei risparmiatori italiani resterà poggiato sul freno se le condizioni economiche del nostro Paese non miglioreranno.

IL MERCATO IN NUMERI

600 mila LE COMPRVENDITE NEL 2020

Il 2019 si è chiuso, secondo le stime, con 590mila transazioni residenziali. Da quest'anno si tornerà intorno alle 600mila unità, tetto da sfondare perchè il mercato sia di nuovo in equilibrio. La crescita degli scambi continuerà negli anni seguenti.

CON ALTI BUDGET PUNTARE AL FRAZIONAMENTO

LE REGOLE DA SEGUIRE

Le grandi metrature che in genere sono sul mercato a prezzi più interessanti rispetto a monolocali e bilocali, almeno nelle realtà più ambite, se frazionate possono garantire rendimenti elevati ogni mese. In questi casi bisogna fare attenzione alle caratteristiche dell'immobile - per capire se è facile realizzare una ristrutturazione frazionando lo spazio in più appartamenti -, ma anche il regolamento condominiale per verificare se sussistono impedimenti alla possibilità di mettere in pratica tale tipologia di progetti.

MILANO PRIMA META DI INVESTIMENTO

33% LA DOMANDA EXTRAURBANA

È la percentuale di domanda di abitazioni che arriva a Milano dai mercati extraurbani, una componente elevata rispetto a molte altre città italiane che mostra come il capoluogo lombardo sia nei desideri di molti acquirenti. La ricerca di una casa per andare a vivere in città oppure di un monocale o un bilocale da mettere a reddito diventa parte importante della domanda complessiva di case, che arriva da chi già vive in città e vuole cambiare abitazione.

(Christian Martino, Il Sole 24 ORE – Estratto da "PLUS24", 4 gennaio 2020)

■ **Investire in student housing genera buoni rendimenti**

È un amore in costante aumento quello degli investitori per gli immobili da affittare agli studenti. Nella classifica delle operazioni previste per il 2020, elaborata da Dta Piper, il settore dello student housing vedrà passare le intenzioni di investimento dal 19,3% al 46,7% (le risposte sono multiple), caratterizzando così tale settore come quello con il maggior differenziale da un anno all'altro. Ma se gli investitori senza dubbio traggono vantaggi dallo sviluppo del comparto delle residenze per studenti, i vantaggi ci sono anche per gli studenti stessi? In termini di costo ancora no.

Buoni profitti

I rendimenti dello student housing in Italia sono così allettanti da rendere difficile, per un investitore, non farsi coinvolgere. Nel 2018, (...), il rendimento dello student housing in Italia era del 6,5% e presentava un differenziale rispetto a quello dei titoli di Stato a lunga scadenza pari al 5,5%, attestandosi ai livelli più alti in Europa.

Ma era molto buono anche in Germania (5%, contro un rendimento dei titoli di Stato già allora prossimo allo zero), in Francia (5,3%) e nel Regno Unito (5%). Il che spiega perché il volume degli investimenti nello student housing sia andato aumentando così velocemente in Europa negli ultimi anni, mentre l'Italia stava letteralmente a guardare.

Nel 2017 ci sono stati 6,5 miliardi di capitali che si sono riversati, a livello europeo nel settore, con una netta prevalenza del Regno Unito, che da solo ha catalizzato 5,4 miliardi. L'Italia, in quel periodo, era fanalino di coda insieme alla Finlandia (la quale peraltro già aveva sviluppato adeguatamente il settore) con 7 milioni, (...). Che sono poi velocemente aumentati, ma sempre lasciandoci agli ultimi posti.

La domanda

L'Italia è il Paese europeo con il maggior numero di studenti che vive ancora con la famiglia e con appena il 2% di essi che alloggia presso uno studentato, contro una media europea del 19%. Rapportando il numero di posti letto con la totalità degli studenti, in Italia il rapporto non supera il 3%, mentre nel Regno Unito è del 23%, in Irlanda del 15%, in Francia dell'11% (Germania 9%, Olanda 7% e Spagna 6%).

Il caro-stanza L'anno accademico 2019/2020 si è aperto, per gli universitari, con uno scenario di ulteriori rincari. Se nel 2018 i prezzi delle locazioni non risultavano in aumento in tutte le città, (...) quest'anno si registrano rincari in tutti i 14 centri presi in considerazione dall'analisi, che sono quelli che ospitano gli atenei con la più alta concentrazione di studenti fuori sede. Milano si conferma la città più cara in cui vivere da fuori sede. Per una camera singola nel

capoluogo meneghino si chiedono mediamente 573 euro, prezzo aumentato del 6% rispetto al 2018 a fronte di una domanda che continua a crescere (+5% su base annua).

Il secondo posto è ormai un pari merito: dopo il boom dei prezzi dell'ultimo anno, Bologna ha praticamente raggiunto i costi di Roma. Nelle due città, per affittare una singola, si spendono rispettivamente 447 e 448 euro al mese. Sopra la soglia dei 400 euro si trova anche Firenze, dove si chiedono in media 433 euro (+10% rispetto al 2018).

Prezzi quindi piuttosto alti, ma l'alternativa è quella dei campus che comunque non sono meno cari (...).

La classifica nelle città universitarie				
Prezzo medio mensile per l'affitto di stanze per studenti nell'anno accademico 2019/2020 nelle città italiane con maggiori iscritti fuori sede				
CITTÀ	STANZA SINGOLA	VAR. SU 2018	STANZA DOPPIA (APOSTO LETTO)	VAR. SU 2018
Milano	€ 573	6%	€ 372	1%
Roma	€ 448	5%	€ 311	2%
Bologna	€ 447	12%	€ 268	4%
Firenze	€ 433	10%	€ 260	1%
Torino	€ 353	4%	€ 239	6%
Venezia	€ 335	8%	€ 250	-1%
Napoli	€ 326	3%	€ 229	-10%
Padova	€ 321	7%	€ 213	-5%
Siena	€ 317	2%	€ 249	-7%
Pisa	€ 308	2%	€ 215	-2%
Pavia	€ 306	7%	€ 194	-1%
Bari	€ 255	-2%	€ 184	3%
Palermo	€ 233	3%	€ 136	-15%
Catania	€ 211	3%	€ 159	-1%

(Evelina Marchesini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da *“.casa”*, 20 gennaio 2020)

■ Banche: Bankitalia, a novembre tassi mutui in lieve risalita all'1,76%

In novembre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, si sono collocati all'1,76% (1,74 in ottobre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,49% per cento. Lo rende noto la Banca d'Italia nella pubblicazione *'Banche e moneta'*. I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,29% (1,31 in ottobre); quelli sui nuovi prestiti di importo fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,85%, mentre quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,86 per cento. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,37 per cento.

(*Il Sole 24 ORE* – Estratto da *“Il Sole 24 Ore Radiocor Plus”*, 10 gennaio 2020)

■ Mef, 3 famiglie su 4 in casa proprietà, valore totale oltre 6.000 mld

Sei milioni di abitazioni in locazione, 6,2 a disposizione (...) Il volume offre un quadro della ricchezza, dei redditi, degli utilizzi e dei valori imponibili degli immobili attraverso l'elaborazione di diverse fonti informative, tra cui il Catasto edilizio urbano e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, le dichiarazioni dei redditi, le banche dati dei versamenti delle imposte sugli immobili (Imu, Tasi) e i dati del registro.

Quasi il 60% dei 57 milioni di immobili di proprietà di persone fisiche in Italia è utilizzato come abitazione principale o pertinenza. Secondo i dati indicati dai contribuenti nelle dichiarazioni dei redditi, infatti, circa il 34,2% degli immobili, pari a 19,5 milioni di unità, sono abitazioni principali, a cui si somma un ulteriore 23,3% relativo alle pertinenze (cantine, soffitte, box o

posti auto), circa 13,3 milioni di unità. Ipotizzando che a ogni abitazione principale corrisponda un nucleo familiare, risulta che il 75,2% delle famiglie risiede in abitazioni di proprietà. Gli immobili dati in locazione sono circa 6 milioni (10%), mentre 6,2 milioni (11%) sono quelli lasciati a disposizione. Infine, ammontano a circa 1,2 milioni, poco più del 2% del totale, gli immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole 24 Ore Radiocor Plus”, 2 gennaio 2020)

■ **Immobili: Istat, prezzi case salgono su anno, prima volta da 2016**

Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita persistente dei volumi di compravendita (+5% l'incremento tendenziale registrato nel terzo trimestre dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Su base congiunturale la diminuzione dell'Ipab è dovuta unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, che registrano un calo pari a -0,5%, mentre i prezzi delle abitazioni nuove continuano a crescere (+0,8%). In media, nei primi tre trimestri del 2019, rispetto allo stesso periodo del 2018, i prezzi delle abitazioni subiscono una leggera flessione (-0,2%), sintetizzando dinamiche di prezzo di segno opposto tra i prezzi delle abitazioni esistenti (oltre l'80% sul dato complessivo), in diminuzione dello 0,5% e quelli delle abitazioni nuove che aumentano dell'1,1%.

Rispetto alla media del 2010, nel terzo trimestre i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 16,3%, a causa esclusivamente alle abitazioni esistenti (-22,9%), mentre per le abitazioni nuove si registra un aumento dell'1,7%. Il tasso di variazione acquisito dell'Indice per il 2019 è pari a zero (-0,3% per le abitazioni esistenti, +0,9% per le abitazioni nuove).

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole 24 Ore Radiocor Plus”, 19 dicembre 2020)

Vendita e locazione

■ **Contratto-tipo per gli affitti brevi: arrivano le traduzioni in 4 lingue**

Inglese, tedesco, russo e cinese: il contratto-tipo per gli affitti brevi promosso dalla Camera di commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi diventa poliglotta. Sono ora disponibili le traduzioni dello schema generale di contratto in lingua italiana pubblicato lo scorso 4 dicembre. Un “modello base” che può essere scaricato e utilizzato così com'è (oppure modificato) da tutti i locatori, privati o professionali.

Il modello in 15 punti

Il contratto-tipo è strutturato in 15 punti ed è corredato da linee guida (anch'esse tradotte nelle quattro lingue) che guidano l'utente alla corretta interpretazione e compilazione del testo. Dall'identificazione delle parti al check-in, dal pagamento al check-out, il testo regola tutti gli aspetti principali della locazione breve. Dopo essere stato compilato, il contratto può essere scambiato via email prima del soggiorno, ma può essere anche firmato al momento dell'arrivo degli ospiti.

La validità del testo

Dal punto di vista giuridico, il testo in italiano è vincolante anche per il turista straniero, nel momento in cui questi lo accetta. La disponibilità della versione in lingua straniera, però, può senz'altro facilitare la comprensione degli obblighi da parte dell'inquilino. Nulla vieta, ad esempio, di far firmare all'ospite la versione in italiano, consegnandogli una copia della traduzione - ad esempio, in inglese - per rendergli tutto più comprensibile.

Attenzione, però, alla doppia sottoscrizione, come spiega l'avvocato Donatella Marino, esperto che ha assistito la Camera di commercio in questo progetto: «Se un ospite dovesse firmare entrambi i contratti, bisogna avere l'avvertenza di concordare per iscritto quale prevale in caso di difformità o discrepanza, che potrebbe derivare non solo da aggiunte poste a mano su uno solo dei contratti, ma anche dal diverso significato giuridico di alcuni termini nei diversi ordinamenti o da sfumature nella traduzione».

Un contratto che anticipa le normative

Gli affitti brevi sono un fronte delicato anche perché non sempre la normativa è adeguata ad affrontare la complessità dei rapporti che si possono delineare nella prassi. «Il mercato della locazione abitativa è in continua evoluzione e non sempre trova risposte adeguate, in termini sia normativi che di prodotto. Serve rimodulare le leggi ormai troppo datate per la locazione a lungo termine e definire nuove norme specifiche per il mercato degli affitti brevi, soprattutto per quelli di tipo turistico», commenta la consigliere Beatrice Zanolini. D'altra parte, in uno scenario in cui quattro turisti su cinque - tra coloro che prenotano tramite Airbnb e altri portali - sono stranieri, è chiaro che il tema della effettiva conoscenza degli obblighi è fondamentale, anche per prevenire contenziosi e contestazioni.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 23 gennaio 2020)

■ Affitto non pagato, il giudice non ha discrezionalità sull'entità dei ritardi

In tema di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul quantum, abbia omissso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non può essere rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata per legge (si vedano le sentenze del Tribunale di Roma 19442 del 09 ottobre 2019 e 19213 del 08 ottobre 2019). E anche altri magistrati la pensano così. Inoltre, si possono anche chiedere i danni.

La norma speciale

Occorre fare riferimento all'articolo 5 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, il quale prevede che il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori (tra cui vanno annoverati gli oneri condominiali) quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

La norma detta una presunzione assoluta di gravità dell'inadempimento, con il chiaro intento di sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento.

I due presupposti

In tal caso, si ancora tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una rata del canone o di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, ed uno di ordine temporale, dato dal protrarsi dell'inadempimento per oltre venti giorni dalla scadenza del termine convenuto o di due mesi in caso di oneri accessori.

II «termine di grazia»

Unica eccezione al principio è dettata dall'articolo 55 della legge citata, a mente del quale: «La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice. Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato».

Morosità e incompatibilità logico-giuridica

In tema di sfratto per morosità, peraltro, sussiste incompatibilità logica tra opposizione alla convalida e richiesta di sanatoria di cui al citato articolo 55 (qualificato, in gergo, come “termine di grazia”), che – a differenza della prima – presuppone una non contestazione alla domanda del locatore, cui infatti il conduttore moroso ammesso al beneficio deve

corrispondere non solo il capitale e gli interessi, ma anche l'importo delle spese processuali (da ultimo, Corte di Cassazione, 24.03.2006 n. 6636).

Violazione del termine di grazia

Il termine prefissato dei venti giorni dalla scadenza prevista dall'articolo 5 fissa, dunque, un criterio di predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento e ciò anche quando si tratti di morosità relativa agli oneri accessori (Cfr, Corte di Cassazione 8628/2006).

Tuttavia, al di fuori delle circostanze citate, può argomentarsi che il pagamento delle morosità intimata dopo l'introduzione del contraddittorio non possa costituire sanatoria, oltre che della morosità intimata, anche della vicenda giuridica relativa alla pretesa di inadempimento.

In tal caso, secondo il tribunale capitolino, si applicherebbe la previsione del terzo comma dell'articolo 1453 codice civile, per la quale si esclude che il debitore possa adempiere alla propria obbligazione successivamente all'introduzione della domanda di risoluzione contrattuale.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 22 gennaio 2020)

■ **Affitti brevi, pulizie e colazioni a rischio di contestazioni**

Il contratto-tipo di locazione breve con finalità turistica tra persone fisiche promosso dalla Camera di commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi lo scorso dicembre riaccende le polemiche sulla discussa possibilità per il locatore di offrire oltre all'alloggio anche alcuni servizi di guest care.

Nella prassi, molti sono i proprietari che offrono qualche servizio di hotellerie, esponendosi a spiacevoli ricadute su tutti i piani: civilistico, amministrativo e fiscale. Né ha chiarito il tema il decreto legge 50/2017, che all'articolo 4 ha definito, ai soli fini della disciplina trattata, «locazioni brevi i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche».

Dopo alcune esitazioni iniziali, la prevalente dottrina ha concluso che la previsione dei «servizi di fornitura di biancheria e di pulizia» nulla aggiunge né toglie alla disciplina civilistica, chiarendo solo che l'immobile può essere locato già pulito e dotato di biancheria.

La posizione dei giudici

Quanto alla giurisprudenza, la Cassazione spiega, con orientamento al momento conforme, che l'offerta di servizi volti a favorire un soggiorno piacevole agli ospiti integra comunque le caratteristiche dei contratti “di alloggio” (in albergo, o in residence o comunque in struttura ricettiva) o di “ospitalità turistica”. Già dagli anni Novanta la Cassazione ha differenziato il contratto di ospitalità in residence dalla locazione proprio per l'offerta di servizi ad personam ontologicamente alberghieri che accompagna l'offerta di alloggio, anche se l'ospite decide di non utilizzarli (così, per esempio, Cassazione 4763/99).

Attenzione, quindi: l'host che si qualifica locatore ma fornisce servizi di tipo “alberghiero” si espone al rischio di contestazioni sul tipo di attività svolta. Gli effetti possono essere civilistici, amministrativi e fiscali.

Per esempio, la presenza nell'alloggio di beni alimentari idonei per la prima colazione espone al rischio che eventuali controlli amministrativi contestino l'esercizio di un B&B, con tutte le conseguenze in termini di obblighi da rispettare e di adempimenti.

Dal punto di vista fiscale, poi, l'host non potrebbe più valersi del regime della cedolare secca, prevista per le locazioni ma non per le attività alberghiere, e diventerebbe al contrario soggetto Iva.

Il problema investe solo i servizi di hotellerie o assimilabili, rivolti al “comodo ricetto” dell’ospite. Comprendono, oltre all’accoglienza dell’ospite al check in, anche una più o meno ampia e diversamente modulata offerta di guest care services per tutta la durata del soggiorno fino al check out: informazioni sulle potenzialità turistiche della location, pulizia sistematica dell’alloggio, cambio periodico della biancheria, altri servizi di house keeping, colazione, eventuale food and beverage, consegna di giornali, prenotazioni, trasporto bagagli o transfer, servizi in camera, lavaggio e stiratura della biancheria personale o ancora organizzazione di escursioni e pratiche sportive. Quel che determina la qualifica contrattuale, tuttavia, non è solo la tipologia ma anche la quantità dei servizi resi.

Nulla quaestio invece per le utenze che corredano il buon utilizzo dell’alloggio: l’uso di acqua calda e fredda, di energia elettrica, riscaldamento, aria condizionata, televisione, linee telefoniche, connessioni wi-fi o altri servizi più strettamente connessi alla res locata.

Gli altri nodi

Quanto al trattamento fiscale dei servizi di pulizia e fornitura biancheria menzionati dal decreto legge 50/2017, l’agenzia delle Entrate ha chiarito che la ritenuta del 21% si deve applicare ai corrispettivi lordi e, dunque, anche ai rimborsi delle spese sostenute dal locatore per i servizi accessori che corredano la messa a disposizione dell’immobile, tra cui la fornitura della biancheria e la pulizia, se addebitati al conduttore a titolo forfettario. Al contrario queste spese, se addebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e consumi effettivamente sostenuti, costituendo una partita di giro, non concorrono a formare la base imponibile su cui applicare la cedolare. È importante, in questo caso, conservare le evidenze e le “pezze” giustificative fino a tutto il periodo di decadenza dell’accertamento.

La cedolare secca del 21% non si applica infine sugli importi sostenuti direttamente dal conduttore senza riaddebito.

Il tutto con un’ulteriore cautela: il locatore persona fisica diventa imprenditore se esercita professionalmente un’attività ricettiva organizzata (articolo 2082 del Codice civile e articolo 55 del Tuir che richiama l’articolo 2195 del Codice civile). Questo accade, per esempio, quando le locazioni sono particolarmente brevi, anche a prescindere dal contenuto dell’accordo locativo che non prevede l’offerta di servizi.

SERVIZI ACCESSORI

SERVIZI CONSENTITI

Tra i servizi connessi alla res locata e quindi compatibili con il contratto di locazione ci sono: la pulizia iniziale dell’alloggio; la fornitura iniziale di biancheria; le piccole riparazioni e la manutenzione dell’alloggio; la fornitura di acqua calda e fredda; la fornitura di energia elettrica; l’aria condizionata; il riscaldamento; la connessione telefonica, wi-fi e televisiva

SERVIZI NON CONSENTITI

Tra i servizi ad personam incompatibili con il contratto di locazione ci sono: la pulizia in corso di locazione; il cambio di biancheria periodico; le faccende domestiche; l’accoglienza degli ospiti; la consegna di giornali; il servizio di informazioni turistiche; la colazione; i servizi di ristorazione; la prenotazione di mostre o ristoranti; il trasporto bagagli; i servizi in camera; il transfer da o verso aeroporti; il lavaggio e la stiratura di biancheria personale; l’organizzazione di escursioni, di tornei o di attività sportive

(Alfredo Imparato e Donatella Martino, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi” 20 gennaio 2020)

■ **Che vuol dire «piccola manutenzione» a carico dell’inquilino?**

L’unità immobiliare può essere locata unitamente al mobilio in essa contenuto. Spesso si tratta di soluzione accattivante per chi ha necessità di trasferirsi per motivi di lavoro, non portandosi dietro la famiglia.

Le cose mobili presenti nell'alloggio sono di proprietà del locatore, salvo che le parti non statuiscano diversamente. Si ricordano quindi i doveri delle parti in gioco.

Il Codice civile

Secondo il disposto dell'art. 1571 c.c., «La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo».

Il contratto si qualifica in termini di contratto a prestazioni corrispettive (godimento dell'immobile verso pagamento di un corrispettivo, il così detto canone) sulla base si forme il diritto personale di godimento del conduttore sul bene immobile del locatore.

Vige una specifica disciplina normativa della locazione, la famosa legge sull'equo canone (legge n. 392/78 ancora parzialmente in vigore) e successiva legge n. 431/98 (che l'ha in gran parte sostituita).

Il tipo di riparazione

Ci si domanda come debba essere disciplinato il caso in cui le cose mobili di proprietà del locatore subiscano deterioramento o danno. La risposta è la seguente: tutto dipende dalla natura della riparazione da effettuare.

Il principio generale è sancito dall'art. 1576 c.c., «Mantenimento della cosa in buono stato locativo», che così dispone: «Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore».

In prima battuta incombe in capo al proprietario l'obbligo di garantire la funzionalità dell'appartamento e di tutto quanto ad esso correlato.

La «piccola manutenzione»

Per quanto concerne le opere di piccola manutenzione, la regola è diversa.

Secondo l'art. 1609 c.c., si ha che: «Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'art. 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali».

La Cassazione ha specificato che «la definizione delle piccole riparazioni, a carico del locatario di fondo urbano ... è rimessa all'apprezzamento del giudice, il quale, deve, al riguardo, tener conto, in una valutazione d'insieme, della entità del relativo impegno economico, riferita alla rilevanza economica della locazione, nonché della destinazione dell'immobile e dei corrispondenti obblighi di custodia, gravanti sul conduttore (Cass. 6.5.1978 n. 2181)» (Cass. 27 luglio 1995 n. 8191).

Si tenga poi conto che quando il conduttore entra nell'alloggio in virtù della locazione, automaticamente assume la funzione di custode delle cose esistenti all'interno dell'alloggio e pertanto ne ha diretto potere d'intervento.

Cosa ha detto la Cassazione

«...tra le riparazioni a carico dell'inquilino rientrano anche quelle relative alla rottura di elementi "esterni" dell'impianto idrico per la cui sostituzione non occorre intervenire nelle opere murarie. (Nella fattispecie la Cassazione ha ritenuto che dei danni provocati dalla rottura del tubo flessibile del bidet debba rispondere l'inquilino, atteso che la serpentina è un tubo pieghevole non inglobato nell'impianto interno idrico, per la cui sostituzione non occorre intervenire nelle opere murarie e, di conseguenza, è sotto la vigilanza del conduttore-inquilino che sarà responsabile dei relativi danni)» (Cass. 28 novembre 2007 n. 24737).

Mentre per le tubature incassate nei muri, la Suprema Corte ha osservato che il conduttore non può qualificarsi custode e quindi non è tenuto nemmeno ai sensi dell'art. 1609 c.c. alla manutenzione delle parti di impianti interni alla struttura dell'immobile (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al suo godimento, non avendone il potere diretto di vigilanza e controllo (Cass. 22 maggio 2014 n. 11353)

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio, 13 gennaio 2020)

■ **Prezzi, tra perizie e mq differenze in due casi su tre**

Dai professionisti delle valutazioni immobiliari arriva un forte “altolà” al diffondersi del calcolo dei prezzi a distanza, non supportati da un sopralluogo fisico. Si tratta di uno dei servizi più pubblicizzati in ambito proptech, in modo particolare da agenzie online e portali di annunci, per i quali la praticità delle valutazioni in remoto è una delle prestazioni di maggior richiamo.

L'analisi di Crif

Il team di ricerca di Crif Real Estate Services ha preso in esame uno stock molto ampio di immobili contenuti nella propria banca dati, tutti dotati di apposita valutazione “fisica” stilata da un perito, dal momento che si tratta di cespiti a garanzia di finanziamenti bancari: 10mila immobili commerciali e 115mila residenziali. Crif Res ha cercato di calcolare il livello di aderenza tra queste valutazioni approfondite e la forchetta di prezzo (range tra massimo e minimo) che si ottiene affidandosi alle banche dati private o pubbliche più diffuse, che usano come riferimento il solo parametro del prezzo medio al metro quadrato, fornito ad esempio dalle tabelle Omi-Agenzia delle Entrate.

Il risultato lascia pochi dubbi

Per gli immobili residenziali, solo il 31% dei prezzi calcolati dai periti ricade nella forchetta ricavata con sistemi automatici, nel 13% dei casi si trova al di sotto, e nel 56% è al di sopra. Simile la proporzione per gli immobili commerciali (uffici, negozi e capannoni), dove i valori peritali rientrano nel range per il 39% dei casi, per il 17% sono inferiori e nel 44% sono superiori. «In generale, ne emerge un quadro dove l'utilizzo del solo criterio prezzo al metro quadrato moltiplicato per i metri commerciali, finisce per sottostimare il potenziale di mercato dell'immobile», spiega Daniela Percoco, responsabile Marketing & Research di Crif Res.

Il ruolo della domanda

Un dato particolarmente evidente nelle zone di maggior pregio e domanda. A Milano, appena il 23% delle perizie residenziali e solo il 18% di quelle relative ai negozi ricade correttamente nella forchetta. «Molti sistemi automatici, inoltre, regalano un divario tra massimo e minimo così ampio, da risultare alla fine poco significativo. Servono, in buona sostanza, per catturare il cliente», aggiunge Percoco. Molti protagonisti del proptech sono di tutt'altro avviso, avendo sviluppato metodi di valutazione sempre più raffinati basati sui big data.

Mutui e Npl

Ma al di là dell'individuazione del giusto prezzo per le compravendite, il tema riguarda in modo particolare le banche e i mutui, dove è determinante la corretta valutazione degli immobili a garanzia. E non tanto in fase di concessione del prestito, quando la perizia è sempre svolta di persona, seguendo i principali standard valutativi suggeriti dall'Eba e dalla Banca d'Italia. Quanto piuttosto negli anni successivi, quando le banche sono chiamate ad aggiornare i valori, almeno una volta all'anno per quelli non residenziali e ogni tre anni per le case, secondo le attuali Linee guida.

«In questi casi, è possibile avvalersi di valutazioni automatiche oppure ottenute con la formula drive-by, ossia con sopralluogo fisico ma solo dall'esterno. Ma anche per le pratiche automatiche, la qualità dei software è determinante. In Crif Res, il sistema segnala per ogni valutazione il suo grado di affidabilità, cioè avverte quando il valore risulti troppo generico e sia consigliabile procedere con una vera e propria perizia», aggiunge Daniela Percoco. Il tema è sentito. Non a caso l'Eba sta stringendo ancora di più le maglie. Il 30 settembre scorso si è chiusa la fase di consultazione delle nuove “Linee guida per la concessione e il monitoraggio

dei prestiti”, che ora si apprestano ad essere messe nero su bianco e recepite dagli Stati (dovrebbero applicarsi dal prossimo 30 giugno).

La normativa non arriva ancora a rendere obbligatoria la perizia fisica anche per la fase di monitoraggio continuo, ma impone modelli valutativi accurati, basati su un’ampia serie di dati aggiornati, e soprattutto pone al primo posto la condizione che la valutazione sia “property-specific”, ossia tarata sul singolo immobile e non solo su parametri statistici legati alla zona in cui questo è ubicato.

Perizie contro mq			
Percentuali di perizie che ricadono nell’intervallo di valutazione basato sul solo criterio del prezzo al mq			
<i>MEDIA ITALIA</i>			
	RESIDENZIALI	COMMERCIALI	
In range	31%	39%	
Sopra	13%	17%	
Sotto	56%	44%	
<i>GRANDI CITTA’</i>			
	RESIDENZIALI	NEGOZI	UFFICI
Milano	23%	33%	18%
Roma	45%	33%	54%
<i>Fonte: eleb. Il Sole 24 Ore su dati CrifRES</i>			

(Adriano Lovera, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “.casa”, 30 dicembre 2019)

Immobili e condominio

■ L’apertura di finestre nel condominio

Spesso i condomini si chiedono se hanno il diritto di aprire porte e finestre sui muri perimetrali del palazzo. Oppure se si può trasformare una finestra in porta finestra.

Mentre è assolutamente chiaro che questi interventi siano fattibili in caso di villetta unifamiliare, salvo il rispetto delle luci e vedute di eventuali case vicine, la questione si complica quando si è in ambito condominiale, data la convivenza del diritto di proprietà del singolo sulla propria unità immobiliare, di altro alloggio di cui è titolare altro condomino, nonché del diritto di comproprietà di tutti.

Il principio generale

La Suprema Corte con la decisione del 3 gennaio 2014 n. 53. ha richiamato in primo luogo l'applicazione dell'art. 1102 c.c., il cui tenore del primo comma è il seguente: «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa».

Seppur in ambito di comunione, è pacifico che questa disposizione si applichi al condominio anche in ragione del rimando operato dall'art. 1139 c.c.

Ed ecco che la Cassazione così afferma «l'uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. - dal quale esula ogni utilizzazione che si risolva in un'imposizione di limitazioni o pesi sul bene comune - presuppone, perché non si configuri come illegittimo, che non ne risultino impedito l'altrui paritario uso né modificata la destinazione né arrecato

pregiudizio [...] al decoro architettonico dell'edificio» (ex multis, Cass. 10 maggio 2004, n. 8852).

È un principio consolidato

Non vi è alcuna lesione al pari diritto spettante in capo agli altri condomini, nessun danno alle cose o al decoro dell'edificio.

Il condominio nel caso affrontato della Suprema Corte sosteneva l'illecita l'utilizzazione del muro perimetrale operata da un condòmino per mezzo dell'apertura di una finestra ad esclusivo vantaggio del suo alloggio.

In Cassazione, il palazzo ha proposto il seguente quesito: «è legittimo ai sensi dell'art. 1102 cc. aprire una finestra sul muro perimetrale di un edificio che affaccia sulla chiostrina interna, avente le medesime dimensioni e caratteristiche estetiche e di quelle già esistenti?»

La Suprema Corte ha risposto in maniera affermativa

Ciò in quanto «è opinione diffusa in dottrina e nella stessa giurisprudenza di questa Corte, ai sensi dell'art. 1102 cc. gli interventi sul muro comune, come l'apertura di una finestra o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi, sono legittimi dato che tali opere, non incidono sulla destinazione del muro, bene comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., e sono l'espressione del legittimo uso delle parti comuni.

I limiti del decoro architettonico e della stabilità

Tuttavia, nell'esercizio di tale uso, vanno rispettati i limiti contenuti nella norma appena indicata consistenti nel non pregiudicare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio, nel non menomare o diminuire sensibilmente la fruizione di aria o di luce per i proprietari dei piani inferiori, nel non impedire l'esercizio concorrente di analoghi diritti degli altri condomini, nel non alterare la destinazione a cui il bene è preposto e nel rispettare i divieti di cui all'art. 1120 cc. (pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato, pregiudizio al decoro architettonico o rendere alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino)» (Cass. 3 gennaio 2014 n. 53).

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 17 gennaio 2020)

■ Il regolamento contrattuale vale anche se non è «trascritto»?

Il regolamento di condominio può avere natura assembleare o contrattuale.

Mentre il primo si forma in sede di assise condominiali, sulla scorta del disposto dell'articolo 1118 del Codice civile, il secondo, nella quasi totalità dei casi, viene statuito dal costruttore-venditore degli alloggi che formano il palazzo. Il primo non può disporre limitazioni di diritti individuali e/o collettivi mentre il secondo sì, stante l'unanimità dei consensi al suo contenuto.

Quanto detto vale tra le parti. Per essere opponibile ai terzi, magari nuovi acquirenti, esso deve essere specificatamente richiamato nel contratto di compravendita. Ai fini della sua opponibilità generale, è opportuno che venga trascritto.

Gli acquirenti successivi

La Cassazione con sentenza n. 2546 del 17 marzo 1994, ha sostenuto che il regolamento di condominio predisposto dal costruttore contenente vincoli su tutte le unità immobiliari dell'intero fabbricato, quando sia stato da questi trascritto nei registri immobiliari è opponibile non solo a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato il regolamento, ma anche a coloro, che successivamente alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell'edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore anche in mancanza di una espressa previsione, in tal senso, nei singoli atti di acquisto.

Ciò perché anche se questi ultimi non hanno partecipato all'approvazione del regolamento sono terzi rispetto ai quali opera ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, quale forma di pubblicità, la trascrizione nei pubblici registri.

La sentenza di Roma

Su questo tema è intervenuto di recente il Tribunale di Roma con la decisione del 6 novembre 2019, chiarendo gli effetti della trascrizione del regolamento contrattuale. L'autorità giudiziaria capitolina evidenzia che la mancata trascrizione non fa venire meno la sua natura contrattuale, in particolar modo se lo stesso regolamento ha avuto attuazione per anni da parte del condominio, e per quanto riguarda le modifiche che riguardano i diritti soggettivi dei singoli condòmini esse devono comunque essere approvate all'unanimità.

Gli effetti

La conseguenza della trascrizione, in generale, è la possibilità incontestabile di opporre le sue eventuali clausole limitative dei diritti esclusivi ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari costituite in condominio, anche quando il regolamento non abbia costituito parte integrante del contratto e non sia stato allo stesso allegato.

L'omessa trascrizione, quindi, per il Tribunale di Roma non ha alcuna influenza sul regolamento che resta valido, ma non potranno essere opposte ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio le eventuali clausole limitative dei diritti esclusivi (Cassazione, sentenza 714/98).

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 16 gennaio 2020)

■ Distacco dall'impianto centralizzato in condominio, resta la comproprietà

Anche dopo la riforma del condominio (legge 220/2012) il quarto comma dell'articolo 1138 del Codice civile continua ad annoverare tra le norme inderogabili l'articolo 1118, comma 2, del Codice civile. Quest'ultima disposizione tuttavia, proprio a seguito della riforma, ha ora una formulazione diversa rispetto al passato.

Prima e dopo la riforma: una contraddizione

Prima, infatti, prevedeva che il condomino non potesse, rinunciando al diritto sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Ora, invece, stabilisce, più semplicemente, che il condomino non possa «rinunciare al suo diritto sulle parti comuni». Mentre in passato, quindi, la lettera della norma sembrava consentire la rinuncia del condomino al suo diritto sui beni condominiali purché l'interessato continuasse a contribuire alla loro conservazione, adesso la rinuncia a tali beni è inderogabilmente vietata senza che, al riguardo, rilevi o meno la circostanza della contribuzione.

Ma se le cose stanno così, come si può conciliare la nuova formulazione del secondo comma dell'articolo 1118 del Codice civile con il disposto del successivo quarto comma che, al contrario, consente (sebbene a determinate condizioni) al condomino di «rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento»?

La contraddizione sembra essere evidente: da un lato si vieta, in maniera inderogabile (e quindi anche da parte di un regolamento contrattuale: si vedano, fra le altre, le sentenze 2155/1966 e 11268/1998 della Cassazione), al condomino di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (diritto che, in base al primo comma sempre dell'articolo 1118, «è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene»); dall'altro si consente a ciascun condomino di rinunciare all'uso di un bene condominiale quale, nello specifico, è l'impianto centralizzato di riscaldamento (o di condizionamento).

La soluzione

Ma la situazione è diversa da quel che appare. Già prima che intervenisse la riforma, infatti, il secondo comma dell'articolo 1118, nonostante il suo tenore letterale, era stato interpretato

come una norma che vietava comunque al condomino la facoltà di rinuncia alle cose comuni. E ciò perché – secondo la giurisprudenza – la previsione in questione non si limitava a «regolare la partecipazione dei condòmini alle spese delle parti comuni nonostante la rinuncia del relativo diritto da parte del singolo condomino» ma, indirettamente, escludeva «la validità della predetta rinuncia», dato che le parti comuni necessarie per l'esistenza dei piani o delle porzioni di piano avrebbero continuato a servire il condomino anche dopo, e nonostante la rinuncia (si veda, fra le altre, la sentenza 6036/1995 della Cassazione).

Quanto sopra, tuttavia, non aveva impedito ai giudici di riconoscere (sempre a determinate condizioni) al singolo il diritto a distaccarsi dall'impianto centralizzato; diritto poi codificato nel quarto comma dell'articolo 1118. Ciò, in sostanza, sulla base della distinzione tra la rinuncia alla (com)proprietà dell'impianto comune e la rinuncia all'uso di tale impianto: il condomino poteva rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato perché rimaneva comunque (com)proprietario dello stesso. Il che spiega anche perché si riteneva che l'interessato dovesse continuare a contribuire alla manutenzione, conservazione e messa a norma dell'impianto da cui si era distaccato (si veda la sentenza 15079/2006 della Cassazione).

Si tratta di considerazioni alle quali, a questo punto, si può fare riferimento anche per spiegare l'attuale formulazione dell'articolo 1118 del Codice civile. E la previsione di cui al quarto comma, ultimo periodo, dello stesso articolo 1118, secondo cui chi si distacca resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese «per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma», non fa altro che confermare tale ragionamento. In conclusione, l'articolo 1118, comma 2, del Codice civile – norma inderogabile e che, come tale, non può essere incisa nemmeno da un regolamento di origine contrattuale – vietando al condomino di rinunciare al suo diritto (di comproprietà) sulle parti comuni, non entra in contraddizione con il successivo comma 4 che disciplina il diverso caso della rinuncia all'uso di un bene condominiale quale, in particolare, l'impianto di riscaldamento (o di condizionamento) centralizzato. Il rinunziante, infatti, rimane comunque (com)proprietario di tale impianto e, in quanto tale, deve continuare a contribuire alla sua manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma.

(Antonio Nucera, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 13 gennaio 2020)

Immobili e fisco

■ **Rinegoziazione o surroga del mutuo se la prima casa è sotto pignoramento**

Tra le novità per i consumatori portate dalla legislazione della fine 2019 spicca quanto stabilito dall'articolo 41-bis del decreto legge 26 ottobre 2019 numero 124 (convertito in legge 19 dicembre 2019 numero 157), in vigore dal 25 dicembre 2019.

Il decreto fiscale prevede la possibilità per un debitore "consumatore", che abbia subito una procedura esecutiva avente a oggetto la sua abitazione principale, di chiedere la rinegoziazione del mutuo in essere (con la stessa banca che ha avviato la procedura o è intervenuta in essa per il recupero del proprio credito da rimborso) ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa.

In ogni caso, la procedura comporta a vantaggio del debitore l'effetto della esdebitazione (e quindi della estinzione) del debito residuo.

Devono però ricorrere talune condizioni che la norma espressamente indica (e di cui si dice più ampiamente nell'articolo pubblicato in basso).

È previsto peraltro che la rinegoziazione o rifinanziamento possano essere concessi – anziché al debitore esecutato – ai suoi parenti o affini fino al terzo grado, a cui favore sarà poi

pronunciato il decreto di trasferimento dell'immobile staggito, pur rimanendo titolare il debitore (e la sua famiglia) di un diritto legale di abitazione per il quinquennio successivo al trasferimento.

Inoltre è facoltà del debitore ottenere anche la retrocessione a suo favore del medesimo immobile trasferito ai parenti o affini entro il terzo grado, previo rimborso delle somme già versate da questi ultimi al soggetto finanziatore e, stante il consenso del finanziatore stesso, l'accollo del debito residuo con liberazione del parente o affine dall'obbligo di rimborso.

È sancito inoltre un regime fiscale di favore con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro per il trasferimento giudiziale dell'immobile e per l'eventuale sua retrocessione al debitore, con obbligo a carico del debitore stesso di conservazione della residenza nell'immobile trasferito per almeno cinque anni.

Resta incondizionata la facoltà per il creditore procedente, anche dopo la presentazione al giudice delegato dell'istanza congiunta, insieme con il debitore, per la sospensione della procedura esecutiva, prestare adesione o meno alla domanda di rinegoziazione, così come della banca terza, ovviamente, di concedere o meno un nuovo finanziamento.

Manca però allo stato attuale ancora un tassello, di non irrilevante portata: l'emanazione di un decreto interministeriale (sulla carta da adottare entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione e cioè dal 25 dicembre 2019) per definire «ulteriori modalità di applicazione» della procedura ora illustrata.

La strada quindi è tracciata, ma ora va percorsa.

(Adriano Pischetola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 23 gennaio 2020)

■ **Ammesse solo le procedure esecutive già avviate**

Le condizioni stabilite dalla novella legislativa recata dall'articolo 41-bis del DL 26 ottobre 2019 n. 124 (convertito in legge 19 dicembre 2019 n.157), per l'ottenimento a favore di debitori esecutati della rinegoziazione del mutuo in essere (con la stessa banca che ha avviato la procedura esecutiva o è intervenuta in essa per il recupero del proprio credito da rimborso) ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, sono quelle stabilite espressamente dalla norma stessa. Vale a dire:

a) il debitore deve potersi qualificare «consumatore» (e quindi una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta);

b) il creditore deve essere una banca o una società «veicolo» (cioè una società di cartolarizzazione crediti);

c) il credito (garantito da ipoteca di primo grado «sostanziale») deve trovare origine in un finanziamento a suo tempo concesso per l'acquisto della «prima casa» e il debitore deve aver rimborsato almeno il 10 per cento del capitale originariamente finanziato alla data della presentazione dell'istanza di rinegoziazione;

d) il pignoramento deve risultare notificato tra la data del 1° gennaio 2010 e quella del 30 giugno 2019;

e) non vi devono essere altri creditori intervenuti, oltre quello procedente, o risulti comunque rinuncia da parte degli altri creditori prima dell'istanza di rinegoziazione;

f) l'istanza deve essere la prima nel corso del medesimo procedimento esecutivo e va comunque presentata prima del 31 dicembre 2021;

g) il debito complessivo per cui si fa istanza di rinegoziazione o rifinanziamento non deve essere superiore a 250mila euro;

h) l'importo offerto non deve essere inferiore al 75% del prezzo base della successiva asta ovvero del valore del bene come determinato nella consulenza tecnica d'ufficio nel caso in cui non vi sia stata la fissazione dell'asta. Qualora il debito complessivo sia inferiore al 75% dei predetti valori, l'importo offerto non può essere inferiore al debito per capitale e interessi calcolati ai sensi della precedente lettera g), senza applicazione della percentuale del 75 per cento;

i) il rimborso dell'importo rinegoziato o finanziato deve avvenire in un lasso temporale non superiore a trenta anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o del finanziamento e comunque tale che la sua durata in anni, sommata all'età del debitore, non superi tassativamente il numero di 80;

l) il debitore deve rimborsare integralmente le spese liquidate dal giudice, anche a titolo di rivalsa, in favore del creditore;

m) non deve risultare pendente nei riguardi del debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovra indebitamento ai sensi della legge 27 gennaio 2012 n. 3.

(Adriano Pischetola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 23 gennaio 2020)

■ **Dati catastali. I casi in cui si possono correggere on line**

Cosa succede se i dati catastali dell'immobile di mia proprietà sono errati? (...)

Le correzioni on line

In particolare, l'Agenzia delle Entrate segnala la possibilità di correggere errori sulla persona a cui è intestato l'immobile ed errori sui dati dell'immobile; di segnalare l'incoerenza per il fabbricato non dichiarato e per il fabbricato rurale. Per quanto riguarda gli errori sulla persona a cui è intestato l'immobile, relativi al cognome e nome (la denominazione in caso di aziende), al codice fiscale, al luogo e alla data di nascita (la sede legale in caso di aziende), ai diritti e alla quota di possesso, basta inviare l'identificativo catastale dell'immobile – costituito da foglio, particella, subalterno – e gli estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto (o altro atto pubblico), dichiarazione di successione, domanda di voltura catastale, denuncia al catasto di nuova costruzione o variazione. Stessa modalità per correggere gli errori sui dati dell'immobile (indirizzo, ubicazione o "evidenti inesattezze sul numero di vani o metri quadri".

Quanto alle segnalazioni di incoerenza per fabbricato non dichiarato, in merito l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che tra i suoi compiti c'è quello di individuare fabbricati non dichiarati in Catasto e richiedere ai titolari di regolarizzarne la situazione.

Queste specifiche situazioni possono essere segnalate tramite il servizio Contact center solo su immobili presenti però negli elenchi pubblicati sul sito internet dell'Agenzia. Stessa procedura per le segnalazioni di incoerenza per fabbricato rurale: anche in questo caso l'Agenzia ha pubblicato gli elenchi dei fabbricati rurali non ancora dichiarati al Catasto dei Fabbricati.

Ci sono infine altre richieste specifiche che possono essere fatte online. Si tratta di casi particolari e quindi questo tipo di richieste è rivolto per lo più a tecnici professionisti.

Il servizio Contact Center

Come è possibile utilizzare il servizio Contact center? Tramite il sito internet dell'Agenzia delle Entrate, si può accedere al servizio Contact center e compilare una scheda, nella quale, oltre al nome e cognome e all'indirizzo di posta elettronica, devono essere indicati l'errore riscontrato e la rettifica richiesta.

A quel punto, il "Contact center invia automaticamente, all'indirizzo e-mail indicato dall'utente, un messaggio di avvenuta presa in carico, contenente anche il numero identificativo assegnatole, da citare in eventuali ulteriori comunicazioni. Nel caso in cui la questione non rientri invece tra gli argomenti trattati dal Contact center, tramite e-mail l'utente viene avvisato del fatto che il problema non può essere risolto tramite il servizio.

Se non si possono fare correzioni on line

Occhio che ci sono casi specifici in cui non si possono effettuare correzioni on line e bisogna recarsi negli uffici provinciali competenti per territorio. L'Agenzia delle entrate li specifica:

- reclami per disservizi da parte degli uffici
- solleciti per la trattazione di atti presentati e non ancora evasi
- istanze di revisione della rendita catastale
- richieste di assistenza nell'utilizzo delle procedure informatiche
- richieste di informazione sullo stato di avanzamento delle pratiche (salvo quelle pervenute allo stesso Contact center)
- richieste di informazione generiche su procedimenti, indirizzi, ecc.

Dal 2016 la consultazioni è garantita a tutti

La consultazione delle banche dati catastali da agosto 2016 è garantita a tutti i contribuenti. L'accesso, spiegano le Entrate, può essere effettuato online dalle persone fisiche abilitate a Fisconline o Entratel: una volta inserito il proprio codice fiscale è possibile consultare le visure e le mappe catastali degli immobili di cui si è proprietari o su cui si vantano diritti reali. I soggetti diversi dalle persone fisiche (società, enti pubblici o privati, associazioni), sempre se registrate ai servizi telematici dell'Agenzia, possono accedere alle informazioni tramite i soggetti incaricati, abilitati dal proprio gestore. Si possono ottenere visure attuali o "storiche", della mappa e anche della planimetria, trascrizioni e iscrizioni (e relativi atti).

(Annarita D'Ambrosio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 18 gennaio 2020)

■ Iva ridotta per i lavori anti barriere: ma devono essere efficaci

Aliquota ridotta al 4% per i condomini che investono nella realizzazione di interventi volti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta n. 3 di ieri, ha ribadito l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata per la realizzazione delle opere finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche, sempreché l'intervento sia realizzato conformemente alle peculiarità tecniche previste dalla norma.

Infatti, in linea con quanto già precedentemente affermato nella risoluzione n. 70/E del 2012, l'Agenzia ha chiarito che, trattandosi di un'agevolazione oggettiva, riferita ai trasferimenti dei beni che, per le loro caratteristiche tecniche di costruzione, sono oggettivamente idonei a risolvere i limiti di deambulazione dei soggetti con ridotte e/o impedito capacità motorie, senza condizionare l'applicazione dell'aliquota ridotta alla circostanza che l'acquirente sia soggetto portatore di handicap, la realizzazione delle suddette opere può beneficiare dell'aliquota Iva ridotta del 4% nella misura in cui le stesse rispondano alle peculiarità tecniche indicate dall'articolo 8.1.13 del Dm 236 del 1989. Pertanto, in caso di opera realizzata a seguito di contratto di appalto per la manutenzione straordinaria, qualora la stessa sia realizzata in deroga alle dimensioni minime previste dal citato Dm, l'aliquota Iva applicabile sarebbe quella ridotta del 10% e non del 4.

(Simona Ficola e Benedetto Santacroce, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 14 gennaio 2020)

■ **Bonus Casa 2020: ecco le novità**

La manovra di bilancio 2020 (legge 160/2019) ha prorogato di un anno i bonus casa previsti dalle leggi precedenti e ha ufficialmente introdotto la novità del bonus facciate. Analizziamo di seguito come funzionano i vari bonus.

Con l'arrivo del nuovo anno tutti coloro che effettueranno opere di ristrutturazione, adeguamento energetico o interventi antisismici destinati al miglioramento della propria abitazione, potranno usufruire di numerose agevolazioni fiscali. Ma quali sono e come funzionano i bonus casa 2020? Vediamoli nel dettaglio.

Bonus verde

Avrebbe dovuto far parte della manovra insieme agli altri bonus casa, invece il bonus verde è stato approvato all'interno del decreto Milleproroghe 2020 (D.L. 30 dicembre 2019, n. 162), firmato dal Presidente della Repubblica Sergio Mattarella nella tarda serata del 30 dicembre. L'incentivo è destinato alla sistemazione e al miglioramento delle aree verdi di pertinenza delle unità immobiliari. Il bonus verde prevede, infatti, una detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per la sistemazione e la riqualificazione di giardini, terrazzi e balconi condominiali, fino all'importo complessivo massimo di 5.000 euro per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. La detrazione spetta anche se le opere di manutenzione sono realizzate nelle parti comuni degli edifici condominiali.

Ecobonus

L'ecobonus, che il Ministro Patuanelli vorrebbe rendere strutturale, riguarda tutte quelle detrazioni fiscali per gli interventi dedicati al risparmio energetico. La detrazione del 65% da ripartire in dieci quote annuali di pari importo per una spesa di massimo 100.000 euro, è prevista per i seguenti interventi: installazione dei pannelli solari, interventi alle pompe di calore, sistemi di building automation, generatori ibridi, collettori solari per produzione di acqua calda e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza pari alla classe A e dotate di sistemi di termoregolazione evoluti appartenenti alle classi V, VI o VII. La detrazione del 50% è prevista per gli interventi di sostituzione di finestre ed infissi, per l'acquisto di schermature solari, caldaie a condensazione o generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Bonus ristrutturazioni

Dedicato agli interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio, il bonus ristrutturazioni prevede una detrazione del 50% delle spese sostenute e documentate da suddividere in 10 rate annuali di pari importo e con un limite massimo di 96.000 euro per ogni unità immobiliare. L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili, ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento degli immobili in questione e che ne sostengono le relative spese. Il bonus riguarda anche gli interventi di restauro o recupero delle parti comuni degli edifici residenziali.

Bonus Facciate

L'interessante novità prevista dalla Legge di Bilancio 2020 riguarda il bonus facciate che prevede la possibilità di detrarre il 90% delle spese sostenute relative agli interventi di pulitura o tinteggiatura esterna delle facciate condominiali, finalizzati al restauro della facciata esterna degli edifici siti in zona A (centro storico) o zona B (edificata in tutto o in parte) ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Quando l'intervento sugli intonaci supera il 10% della superficie è obbligatorio abbinare lavori di riqualificazione energetica.

Bonus mobili ed elettrodomestici

Il bonus mobili ed elettrodomestici prevede una detrazione Irpef del 50% su una spesa massima di 10.000 euro comprensiva di trasporto e montaggio, per tutti coloro che acquistano mobili ed elettrodomestici di classe A+ ed A per i forni, destinati ad arredare un immobile in fase di ristrutturazione. Lo sconto è concesso per ogni unità immobiliare, quindi, un proprietario che sta ristrutturando più immobili, può usufruire di più bonus.

Sisma Bonus

Il sisma bonus, già in vigore fino al 2021, riguarda tutti quegli interventi destinati alla messa in sicurezza degli edifici di tipo abitativo o destinati ad attività produttive siti nelle zone sismiche ad alto rischio (zona 1 e zona 2) e in quelle a minor rischio (zona 3). Spetta una detrazione del 70% per gli interventi mirati ad ottenere una riduzione di 1 classe di rischio, mentre la detrazione sale al 75% quando tramite gli interventi si ottiene una riduzione di rischio di 2 classi. Per le opere effettuate sui condomini vi è una detrazione del 75% se la riduzione di rischio è di 1 classe ed una detrazione dell'85% se la riduzione è di 2 classi.

(Deborah Maria Foti, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 12 gennaio 2020)

■ **Legge di Bilancio 2020 - In sintesi - Disposizioni in tema di immobili e IMU**

Di seguito s'illustrano le norme principali in materia di **immobili** contenute nell'art. 1, L. 160/2019.

Cedolare secca

Contratti a canone concordato (co. 6): è ridotta al 10% l'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato (modifica dell'art. 3, co. 2, D.Lgs. 23/2011). Va rilevato che per il 2020 non è stata prevista la cedolare secca per gli immobili commerciali.

Sisma bonus e risparmio energetico

Soppressione dello sconto in fattura (co. 70 e 176): dall'1.1.2020 non è più possibile richiedere lo sconto in fattura, in alternativa alla fruizione della relativa detrazione, per interventi antisismici e di risparmio energetico su singole unità immobiliari (abrogazione dell'art. 10, co. 2, 3 e 3-ter, D.L. 34/2019).

Risparmio energetico, ristrutturazione edilizia e bonus mobili

Proroga (co. 175): è prorogato al 31.12.2020 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese per interventi di riqualificazione energetica per poter usufruire della detrazione del 65%-50%, e di recupero edilizio per poter usufruire della detrazione del 50% (modifica dell'art. 14, co. 1, 2 e 2-bis e dell'art. 16, co. 1, D.L. 63/2013). Inoltre, è confermato anche per il 2020 il cd. bonus mobili (modifica dell'art. 16, co. 2, D.L. 63/2013).

Bonus facciate (co. 219-223)

Per le spese documentate, sostenute nel 2020, per interventi (comprese pulitura e tinteggiatura esterna) volti al recupero/restauro della facciata esterna di edifici esistenti ubicati in zona A o B (D.M. Lavori pubblici 1444/1968) spetta una detrazione del 90%.

Tale detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Trova applicazione il D.M. 41/1998.

Cessione di immobili

Imposta sostitutiva sulla plusvalenza (co. 695): è fissata al 26% la misura dell'imposta sostitutiva che può essere applicata, in luogo della tassazione ordinaria, sulla plusvalenza realizzata dalla cessione di immobili acquistati/costruiti da non più di 5 anni e di terreni edificabili (modifica dell'art. 1, co. 496, L. 266/2005).

Di seguito s'illustrano le norme principali in materia di **Imu** contenute nell'art. 1, L. 160/2019.

Immobili strumentali

Deducibilità dell'imposta (co. 4 e 5): per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (2019 per gli esercizi solari) l'Imu (Imis per la Provincia di Trento e Imi per quella di Bolzano) relativa agli immobili strumentali è deducibile al 50% ai fini del calcolo del reddito d'impresa e di quello di lavoro autonomo professionale (modifica dell'art. 3, D.L. 34/2019).

Nuova Imu

Unificazione Imu e Tasi (co. 738-783): a decorrere dal 2020 l'Imposta unica comunale (art. 1, co. 639, L. 147/2013) è soppressa, ad eccezione delle norme sulla Tari. L'Imposta municipale propria (Imu), che ingloba anche la Tasi, viene disciplinata dalla legge in commento (ambiti soggettivo e oggettivo di applicazione, modalità di calcolo e versamento, adempimenti dichiarativi, accertamento).

Rimane ferma l'autonomia impositiva per Friuli Venezia Giulia e Province autonome di Trento (Imis) e Bolzano (Imi).

Tra le altre cose, è previsto che dal 2022 l'Imu (anche l'Imis e l'Imi) relativa agli immobili strumentali sia deducibile ai fini del calcolo del reddito d'impresa e di quello di lavoro autonomo professionale, ma ineducibile ai fini Irap. Per il 2020 e il 2021 tale deduzione è ammessa nella misura del 60%.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 14 gennaio 2020)

■ **Contratti concordati con prelievo al 10% a regime**

La cedolare secca guadagna punti nell'abitativo: in particolare, è stata confermata a regime l'aliquota del 10% applicabile ai contratti a canone concordato nei Comuni ad alta densità abitativa. L'articolo 1, comma 6 della legge di bilancio 2020 (legge 160/2019), ha infatti modificato l'articolo 3, comma 2 del decreto legislativo 23/2011, che prevedeva l'aliquota a regime del 15 per cento.

Per effetto dell'articolo 9 del DI 47/2014 per gli anni dal 2014 al 2019 era previsto che l'aliquota della cedolare sui contratti a canone concordato fosse ridotta dal 15 al 10 per cento.

La legge di bilancio, dunque, prevede che l'aliquota a regime si fermi al 10 per cento. Ne consegue che anche per i contratti stipulati dal 2020 in avanti sarà questa la misura di riferimento.

In base all'articolo 9, comma 2 bis del DI 47/2014, inoltre, la medesima aliquota ridotta del 10% trovava applicazione per i contratti stipulati nei Comuni per i quali era stato dichiarato lo stato di emergenza nei cinque anni precedenti. Questa disposizione è correlata alla disciplina transitoria dettata nell'articolo 9, limitatamente agli anni dal 2014 al 2019.

I limiti ai Comuni «calamitati»

L'articolo 9 non è stato tuttavia modificato dalla legge di Bilancio, che è invece intervenuta sul testo della normativa di base della cedolare, che correla l'aliquota del 10% ai soli contratti stipulati nei Comuni ad alta densità abitativa. Ne consegue che, dal 2020, non potranno più fruire dell'aliquota ridotta i contratti sottoscritti nei Comuni “calamitati”, se non rientranti nell'elenco di quelli ad alta densità abitativa.

Il visto delle associazioni

Occorre, inoltre, ricordare che il decreto Infrastrutture ed Economia del 16 gennaio 2017 ha modificato le regole quadro cui devono attenersi le associazioni di categoria (proprietari e inquilini) nello stipulare gli accordi territoriali di riferimento.

In base a questo decreto, è tra l'altro prescritto che se il contratto non è stipulato alla presenza di un rappresentante di una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, lo stesso deve essere munito di un'attestazione, rilasciata da una di queste associazioni. Questa attestazione ha la funzione di garantire la conformità del contratto alle clausole territoriali, anche ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali.

Come affermato dalla risoluzione n. 31 del 2018 dell'agenzia delle Entrate, ne deriva che la validazione è necessaria per applicare l'aliquota del 10% di cedolare. Non occorre invece alcuna attestazione nell'ipotesi in cui non siano state recepite a livello locale le nuove clausole del Dm del 2017.

La riduzione Imu

Va ricordato, infine, che per gli immobili locati a canone concordato spetta anche la riduzione del 25% dell'Imu.

Contrariamente a quanto visto per la cedolare, non è richiesto che il contratto sia stato stipulato in un Comune ad alta densità abitativa. Ne consegue che la riduzione compete alla sola condizione che la locazione rispetti le regole definite a livello territoriale e, se del caso, sia munita dell'attestazione di conformità.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 gennaio 2020)

Rassegna di normativa

(G.U. 22 gennaio 2020, n. 17)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA
DECRETO 25 settembre 2019**

Finanziamento di interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici con le economie derivanti dal mutuo autorizzato con il decreto n. 390 del 6 giugno 2017. (Decreto n. 835/2019).
(G.U. 18 dicembre 2019 n. 296)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA
DECRETO 9 ottobre 2019**

Finanziamento piani regionali di interventi di adeguamento sismico degli edifici scolastici delle Regioni Abruzzo, Emilia-Romagna, Molise e Toscana. (Decreto n. 847/2019).
(G.U. 18 dicembre 2019 n. 296)

Legge 19 dicembre 2019, n. 157

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, recante disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili.
(G.U. 24 dicembre 2019 n. 301)

Legge 27 dicembre 2019, n. 160

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022. [Legge di bilancio 2020]
(G.U. 30 dicembre 2019 n. 304, S.O., n. 45)

Decreto legge 10 dicembre 2019 n. 162

Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica. [Decreto Milleproroghe 2019]
(G.U. 31 dicembre 2019 n. 305)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di novembre 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).
(G.U. 10 gennaio 2020 n. 7)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Assegnazione del contributo a favore dei comuni - anno 2020 - per la realizzazione di interventi riferiti a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio.
(G.U. 15 gennaio 2020 n. 11)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Comunicato relativo al decreto 14 gennaio 2020, concernente l'attribuzione ai comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti del contributo per il potenziamento di investimenti per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per l'anno 2020, per un importo complessivo pari a 22.500.000 euro.
(G.U. 15 gennaio 2020 n. 11)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – VI-2 Sezione civile - Sentenza 18 novembre 2019, n. 29924 **Caldaia in facciata contestabile anche se autorizzata dall'assemblea**

L'interesse del singolo condòmino a tutela della cosa comune non viene meno nel caso in cui l'assemblea provveda a ratificare o a convalidare la realizzazione sulla facciata condominiale di una caldaia e tale opera risulti lesiva del decoro architettonico dell'edificio.

Pertanto, in questi casi, i condòmini assenti all'assemblea condominiale o dissenzienti sono legittimati a impugnare la delibera. Così si esprime la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 29924/2019, pubblicata il 18 novembre 2019.

Il colpo di mano

La vicenda giunta all'esame dei giudici di legittimità, nasce dall'installazione, da parte di un condòmino, di una caldaia e di motocondensanti sulla facciata condominiale, senza la preventiva richiesta di autorizzazione all'amministratore e/o all'assemblea, nonostante che nel regolamento contrattuale fosse inserita la clausola secondo la quale «il condòmino, prima di apportare alle cose comuni le modificazioni di cui all'art. 1102 c.c., deve darne comunicazione scritta all'Amministratore o in sua assenza agli altri condòmini attendendo il relativo benessere».

L'opera veniva successivamente ratificata dall'assemblea condominiale e la relativa delibera veniva impugnata da un condòmino per violazione dell'articolo 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, del difetto di quorum e violazione dell'articolo 1102 del codice civile.

Il giudizio di merito

L'impugnazione veniva rigettata dal Tribunale e la sentenza di primo grado veniva confermata dalla Corte di Appello in sede di gravame, la quale riteneva che l'autorizzazione concessa dall'assemblea, anche se tardiva, rientrava comunque nell'ambito delle decisioni di opportunità o convenienza dei condòmini non sindacabili dall'autorità giudiziaria.

La Cassazione

In sede di legittimità, la Corte di Cassazione, ha annullato la sentenza della Corte di Appello con rinvio ad altra Sezione della suddetta Corte, affermando il seguente principio di diritto: «Allorché una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condòmini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, la facoltà di ratificare o convalidare ex post le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, resta salvo l'interesse processuale di ciascun condòmino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il

potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea».

Inoltre, secondo la Cassazione, in presenza di disposizioni del regolamento contrattuale che impongano il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condòmini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, come affermato dal consolidato orientamento della stessa Corte, è riconosciuta all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condòmini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà.

Nel regolamento contrattuale è possibile inserire una definizione più rigorosa del decoro architettonico rispetto a quella prevista dall'articolo 1120 del codice civile e supposta dall'articolo 1102 del suddetto Codice, che possa arrivare ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio o richiedendo «per le modifiche incidenti sulle facciate dell'edificio, il benessere scritto del progettista del fabbricato, o di altro tecnico da nominare, mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, che pone nell'interesse comune una peculiare modalità di definizione dell'indice del decoro architettonico».

Pertanto, hanno concluso, i singoli condòmini non possono sottrarsi all'obbligo di carattere negoziale, derivante dalle disposizioni del regolamento che impongono di richiedere la preventiva autorizzazione degli organi amministrativi del condominio per eseguire qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive.

(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 16 gennaio 2020)

■ Tribunale di Nocera – Sentenza 20 agosto 2019

Il ponteggio, le spese e gli esoneri: paga anche chi non ha il balcone

Si è talmente abituati a vedere i ponteggi intorno ai condòmini che spesso non ci si interroga sulla relativa distribuzione di spesa, considerando solo il fatto che per il tramite degli interventi che vengono eseguiti grazie al ponteggio, il condominio ne risulterà abbellito.

Non tutti tuttavia sono tenuto al relativo onere economico, sempre che ne ricorrano alcune condizioni.

Il caso è stato affrontato dal Tribunale di Nocera Inferiore, con sentenza 20 agosto 2019.

La fattispecie nasce dall'impugnazione proposta da alcuni condòmini contro la decisione assembleare, con cui è stata approvata la manutenzione straordinaria dell'edificio e il relativo costo complessivo lordo.

Chi non ha balconi è danneggiato?

Secondo i condòmini attori, l'errore era dato dall'inserimento della voce ponteggio e approntamenti di cantiere tra le spese ripartite in quanto simile operazione recherebbe pregiudizio ai titolari di unità immobiliari prive di balconi o che hanno balconi in misura ridotta.

L'autorità giudiziaria adita ha respinto la domanda e dato piena validità alla deliberazione impugnata. L'osservazione sulle spese è che esse sono state ripartite secondo la tabella millesimale generale, mentre gli attori avrebbero desiderato il riparto al valore delle opere che hanno interessato la proprietà comune e i balconi.

Costo imprescindibile

Per l'opinione del Tribunale, il costo del ponteggio è un costo necessario e imprescindibile per il rifacimento delle facciate e delle ringhiere condominiali. In ragione di ciò, deve essere a carico di tutti i condòmini in modo proporzionale al valore delle rispettive proprietà (Cass. 20 gennaio

1977, n. 298). «La facciata di prospetto di un edificio - abbia o meno valore architettonico o decorativo - rientra nella categoria dei muri maestri, dei quali è cenno espresso nel n. 1 dell'art. 1117 c.c., e forma, conseguentemente, oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani riuniti in condominio; a carico di tutti costoro, conseguentemente, deve porsi, in proporzione, la spesa di rifacimento dell'intonaco».(Cass., 20 gennaio 1977, n. 298).

Peraltro, il relativo costo incombe a ogni singolo condomino in ragione degli interventi a cui esso serve, essendo elemento necessario per il rifacimento delle parti comuni.

Inoltre, i condòmini che protestavano non avevano assolto all'onere di provare che l'esecuzione delle opere esclusive, i balconi appunto, ha importato l'obbligo di noleggiare l'andito per un periodo di tempo maggiore rispetto a quello necessario all'esecuzione delle sole opere comuni. Questa prova, come da sempre affermato dalla Suprema Corte (Cass. n.3921/2019), è a carico di colui che promuove l'azione giudiziaria.

(Anna Nicola, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 27 dicembre 2019)

Immobili: fisco

■ **Corte di Cassazione – V Sezione Civile – Ordinanza 14 dicembre 2019, n. 30925**

Catasto, stretta sulle motivazioni generiche nei riclassamenti

La Cassazione torna sui contenuti dei motivi degli avvisi di accertamento di notifica delle rendite revisionate raccogliendo la raccomandazione della Corte Costituzionale

Dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 249 del 01/12/2017 con cui è stata dichiarata non fondata la questione di legittimità costituzionale, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 53 Cost. riguardo al processo di revisione e i classamenti di cui all'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004, la Corte di Cassazione (sentenza 33031/2019) ritorna sui contenuti dei motivi degli avvisi di accertamento di notifica delle rendite revisionate, procedendo ad una più articolata disamina. Viene in sostanza raccolta la raccomandazione della Corte Costituzionale che evidenzia come per evitare lo sconfinamento verso l'incostituzionalità delle singole imposte che assumono a base l'estimo catastale, i criteri per la determinazione delle tariffe di estimo e delle rendite catastali, devono essere ispirati a principi di "ragionevolezza".

Le «microzone» in 17 Comuni

Il comma 335 a oggi è stato attivato in 17 realtà territoriali: Atri (TE), Bari (BA), Bassano del Grappa (VI), Casale Monferrato (AL), Castellaneta (TA), Cervia (RA), Ferrara (FE), Lecce (LE), Milano (MI), Mirandola (MO), Orvieto (TR), Perugia (PG), Ravarino (MO), Roma Capitale (RM), Spello (PG), Spoleto (PG), Todi (PG), su un potenziale di oltre 700 comuni, prevede: «La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio».

La «ragionevolezza

La Corte, dopo avere riassunto le diverse disposizioni di legge che consentono il riclassamento delle unità immobiliari già censite (oltre il citato comma 335, l'art. 3 della legge n. 662 del 1996, secondo la quale il Comune può chiedere l'intervento dell'Agenzia delle entrate per ottenere la revisione del classamento di un immobile, quando il medesimo classamento risulti non aggiornato o palesemente incongruo rispetto a fabbricati simili e aventi medesime caratteristiche e l'articolo 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004, relativa al classamento di immobili che non siano stati dichiarati o che abbiano subito variazioni edilizie non denunziate) sulla base dei contenuti di cui al DPR n. 138/98, che detta le regole per la

formazione delle microzone ed i criteri per il classamento, chiarisce che la "ragionevolezza" si materializza allorché nel procedere alla revisione del classamento ai sensi dell'articolo 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004, sia seguito un iter corretto scomponibile in due fasi, una prima valutativa del "fattore posizionale" (correlabile alla cosiddetta riclassificazione di massa) e una seconda che accerti il "fattore edilizio" proprio del singolo edificio ed all'interno di esso della singola unità immobiliare.

Le linee operative

L'esame della Corte segue con l'indicazione delle linee operative che caratterizzano le due fasi. Con riferimento alla prima fase della valutazione, sopra richiamata, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento in termini sintetici, e quindi generici, al rapporto tra valore di mercato e valore catastale nella microzona, considerata rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, e al relativo scostamento, oltre che ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, senza specificare le fonti, i modi, i tempi e i criteri con cui questi dati sono ricavati ed elaborati.

Devono altresì essere indicati in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione, non essendo sufficiente far richiamo ad espressioni di stile o a generici fatti notori del tutto avulsi dalla situazione concreta (per la scheda degli elementi da valutare cliccare qui). La correttezza della motivazione rileva quando siano esattamente identificati, calcolati, rilevati ed elaborati i quattro parametri prescritti dalla norma e cioè: il valore medio di mercato della microzona (per mq); il valore catastale medio della microzona; il valore di mercato medio per l'insieme di tutte le microzone; il valore catastale medio per l'insieme di tutte le microzone.

Il calcolo

Altri passi da specificare nel provvedimento di notifica concernono le modalità di calcolo del rapporto tra valori catastali e valori di mercato e la data alla quale faccia riferimento la rilevazione della media dei valori medi catastali e la data della rilevazione della media dei valori di mercato. Per quanto concerne la seconda fase della valutazione, atteso il carattere diffuso dell'operazione, l'avviso di accertamento deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi che, in concreto per la microzona anomala, hanno inciso sulla revisione in relazione al singolo immobile.

Nella sostanza, deve essere dimostrato come e perché per la singola unità immobiliare si proceda ad elevazione della classe e di quanti livelli giacché in una microzona, per quanto omogenea possa essere, lo stato originario di classamento di ogni singola unità può essere discosto per molteplici fattori dalla media generale dei classamenti e/o verso altre unità immobiliari e ciò per effetto di ubicazione relativa, epoca di costruzione, stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, salvo altri caratteri rilevanti nello specifico. Di fatto può avvenire che alcune unità immobiliari possano avere affatto risentito della rivalutazione media di zona, altre in maniera più o meno incidente, ed alcune già potevano avere rendite oggetto di recente attribuzione che per le più svariate motivazioni risultassero già più elevate rispetto alla media di zona.

(Antonio Iovine, Il Sole24ORE, Estratto da "Quotidiano di edilizia e Territorio", 20 dicembre 2019)

Immobili: edilizia e normative

■ **Corte di Cassazione – III Penale - Sentenza 9 gennaio 2020, n. 370**

Abusi edilizi, c'è il reato paesaggistico anche se l'intervento non si vede

«In tema di tutela delle aree sottoposte a vincolo, ai fini della configurabilità del reato paesaggistico, non assume alcun rilievo l'assenza di una possibile incidenza sul bene sotto

l'aspetto attinente al suo mero valore estetico dovendosi invece tener conto del rilievo attribuito dal legislatore alla interazione tra elementi ambientali ed antropici che caratterizza il paesaggio nella più ampia accezione ricavabile dalla disciplina di settore, con la conseguenza che anche gli interventi non esternamente visibili, quali quelli interrati, possono determinare una alterazione dell'originario assetto dei luoghi suscettibile di valutazione in sede penale». Con questa conclusione i giudici della III sezione Penale della Corte di Cassazione (sentenza 370/2020) hanno respinto tutti i ricorsi presentati da due proprietari contro le condanne decise dalla Corte d'Appello di Palermo per interventi edilizi realizzati in un'area tutela dell'isola di Pantelleria.

La lavanderia sotterranea

Più in particolare gli interventi in questione, accertati nel 2014, sono consistiti nella realizzazione di alcuni vani di utilizzo domestico (cucina, lavanderia, magazzino) di varia altezza (tra i 2,20 m e 2,50 m) tutti caratterizzati dal fatto di essere quasi interamente interrati e, per la parte fuori terra, comunque sottratta alla vista da un muro preesistente. Gli interventi sono stati realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico oltre che dalla disciplina per le costruzioni in zone sismiche in assenza di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica e di altra comunicazione all'ufficio tecnico regionale.

L'«incidenza» dell'opera

Nel principale motivo del ricorso, i promotori dell'intervento hanno sostenuto che l'oggetto giuridico tutelato dalle norme sul paesaggio sia «l'incidenza» intesa come una modifica visibile del paesaggio stesso, in mancanza della quale la violazione non sussisterebbe o, al massimo, si tradurrebbe «in una mera violazione formale del tutto irrilevante». Ne consegue - sempre secondo la tesi dei ricorrenti - che «la Corte territoriale, così come il giudice di primo grado, sarebbero pertanto incorsi in errore attribuendo visibilità esterna al manufatto in contrasto con quanto risultante dalla documentazione fotografica».

La «visibilità» non c'è nella norma

Nella lunga e approfondita contro argomentazione, i giudici della Cassazione hanno smontato il fondamento del ricorso, affermando che «il riferimento alla rilevanza "visiva" degli interventi in zona vincolata ai fini della configurabilità della violazione paesaggistica non può in alcun modo essere condiviso perché non trova riscontro nella disciplina attualmente in vigore». Al contrario, il complesso concetto di paesaggio, come definito dall'intero quadro delle norme di settore, supera di gran lunga la mera modifica visibile (e il relativo «valore visivo» del paesaggio stesso) e include invece ogni aspetto «astrattamente idoneo a incidere, modificandolo, sull'originario assetto del territorio sottoposto a vincolo».

(Massimo Frontera, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 10 gennaio 2020)

■ Consiglio di Stato – II Sezione - Sentenza 31 ottobre 2020, n. 5942

Il Regolamento edilizio può vietare alcune tipologie di opere?

Il giudice amministrativo viene chiamato ad esprimersi su un caso estremamente interessante: si tratta di stabilire se il Regolamento edilizio comunale debba dettare solo delle prescrizioni di dettaglio o possa vietare la realizzazione di certe categorie di opere. Il caso acquista importanza pensando che il Regolamento edilizio tipo introdotto dalla recente "Riforma Madia" ha sconvolto le consuetudini create, nel tempo, negli uffici comunali degli oltre 8.000 comuni italiani. Come spesso accade, tutto nasce dalla denuncia dei vicini che contestano la legittimità del titolo edilizio rilasciato dal Comune.

I vicini contestano la regolarità del PdC

I proprietari di un immobile presentano al Comune domanda per il rilascio di un permesso di costruire per ristrutturazione, ampliamento e adeguamento igienico-sanitario e funzionale di un fabbricato per civile abitazione. Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione in ampliamento di un servizio igienico, nonché la sopraelevazione al primo piano per una cameretta, da realizzare sul lastrico solare, di 69 metri cubi.

Il Comune rilascia il permesso di costruire che viene prontamente impugnato dai vicini; questi ultimi ritengono il permesso di costruire illegittimo in quanto le opere da realizzare sarebbero in contrasto col Regolamento edilizio che, oltre a vietare le sopraelevazioni, vietava di realizzare nuovi volumi nelle aree edificate.

Il TAR annulla il PdC

Il TAR Toscana, con la sent. n. 5942/2010, preso atto che il regolamento edilizio comunale vietava la sopraelevazione sul lastrico solare, ritiene illegittimo il permesso di costruire rilasciato in contrasto con il REC e, di conseguenza, lo annulla.

Il punto di vista della proprietà

I proprietari dell'immobile, per ovvi motivi, non condividono la sentenza di primo grado. A loro avviso il regolamento edilizio disciplinerebbe solo "l'ornato" - ovvero l'aspetto estetico degli edifici - senza incidere sulla edificabilità e sulla possibilità di realizzare delle sopraelevazioni. Ritengono, di conseguenza, che il permesso di costruire rilasciato dall'amministrazione comunale sia del tutto legittimo.

Il giudice d'appello: vietato violare il REC

Il Consiglio di Stato (Sez. II, sent. 31 ottobre 2019 n. 7457) chiamato ad esprimersi sulla possibilità che il Regolamento edilizio comunale possa vietare la realizzazione delle sopraelevazioni, rigetta l'interpretazione offerta dai proprietari e conferma il verdetto del giudice di primo grado. La sentenza trova il proprio fondamento sul tenore letterale dell'art. 58 del Regolamento edilizio che prevede "Quando un fabbricato è coperto a terrazzo sopra il lastrico solare non sarà consentita nessuna costruzione o impianto. Quando la copertura a terrazzo è visibile da strade o altri luoghi pubblici sovrastanti da una distanza inferiore a metri 60 il lastrico solare e tutti gli elementi soprastanti dovranno essere sistemati in modo decoroso ed in armonia con l'insieme architettonico. Potranno essere previsti giardini pensili, tratti e fioriere, pavimentazioni con ciottoli a mosaico o mattoni". Il regolamento edilizio, quindi vieterebbe di realizzare interventi di sopraelevazione sul lastrico solare. Secondo il Consiglio di Stato si tratterebbe di una norma "espressione del potere comunale di disciplina del territorio comunale attribuito in relazione ad un interesse ritenuto meritevole di tutela dalla norma primaria".

I contenuti del Regolamento edilizio comunale

L'art. 4, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, prevede che il regolamento edilizio "deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi". Il giudice d'appello ricorda che, secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato, non esiste una grande differenza tra il Regolamento Edilizio (il cui contenuto, come abbiamo visto, è disciplinato dall'art. 4 del Testo Unico) e le Norme Tecniche di Attuazione al PRG; il primo ha natura normativo-regolamentare mentre il secondo ha carattere programmatico-pianificatorio (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 17 febbraio 2014, n. 747).

Il Regolamento edilizio in esame

Nel caso in esame il Regolamento edilizio, emanato in base all'art. 33 della legge urbanistica 1150/1942 prevede, tra l'altro, il divieto di sopraelevazione sul lastrico solare. La circostanza che altri cittadini abbiano realizzato opere simili e l'abbiano fatta franca, è del tutto irrilevante. Il giudice d'appello, esaminato il contenuto del Regolamento edilizio, ritiene che gli unici interventi ammissibili siano quelli relativi all'ampliamento della volumetria esistente per la realizzazione dei servizi igienici.

Di conseguenza, il Consiglio di Stato conclude sostenendo che "Il permesso di costruire è dunque illegittimo, essendo stato rilasciato in base ad una norma di attuazione non applicabile al caso di specie."

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 16 gennaio 2020)

Immobili: vendita e locazione

■ Tribunale di Roma – Sentenza 12 luglio 2019, n. 10855

Affitto pagato in ritardo, contratto risolto a meno che l'alloggio sia inutilizzabile

Non pagare il canone di locazione alle scadenze pattuite è inadempimento grave che, di per sé, giustifica la risoluzione del contratto salvo che l'omissione sia giustificata dalla mancanza totale di controprestazione da parte del proprietario che non garantisca la disponibilità dell'alloggio. Per il mensile, quindi, non sarà sufficiente denunciare la presenza di vizi e carenze strutturali di un immobile che si continua ad abitare. Lo sottolinea il Tribunale di Roma con sentenza n. 10855 del 12 luglio 2019.

Il processo

Il processo è causato dalla richiesta di risoluzione e condanna al rilascio mossa nei confronti di una donna accusata di non aver pagato circa 120mila euro di canone nonostante godesse ancora – per subentro all'ex coniuge – di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

L'appartamento, si difende la signora, si era rivelato sin dall'inizio della locazione inagibile ed invivibile e, nonostante gli innumerevoli sopralluoghi da parte dell'ente, non era stato eseguito alcun intervento di ripristino.

Umidità e condizioni antiigieniche

Anzi, le condizioni antiigieniche avevano causato una forte umidità e periodiche fuoriuscite di liquami che avevano provocato carenze manutentive e strutturali. Una compressione dell'uso della casa derivata dalla condotta inadempiente del proprietario che avrebbe, a suo avviso, consentito lo stop ai pagamenti. Il consulente tecnico nominato nel corso di giudizio confermava la presenza di zone affette da umidità, muffe e copiose perdite d'acqua e conclusa per la mancata godibilità di quasi la metà dell'immobile.

I limiti

La situazione, però, per il Tribunale di Roma, non era tale da liberare l'inquilina dall'obbligo di corrispondere i canoni stabiliti. L'omissione totale dei mensili, si legge nella pronuncia, integra un'implicita valutazione in merito alla gravità dell'inadempimento che può determinare la risoluzione del contratto.

Del resto, prosegue, pagare i canoni è prestazione primaria per cui l'eventuale violazione rende inutile una valutazione specifica della gravità del comportamento inadempiente proprio perché va ad incidere su tutta l'economia contrattuale. In altre parole, ai fini della risoluzione, non è essenziale valutare la gravità dell'inadempimento, implicita nel fatto stesso del mancato pagamento.

Sul punto, già lo stesso tribunale capitolino aveva affermato (sentenza n. 15246 del 16 luglio 2019) che l'inquilino non può mai autoridursi il canone senza attendere, qualora volesse far valere un'eventuale compensazione, l'esito della causa instaurata per accertarne l'esistenza e la fondatezza.

La ragione è evidente: fino a quel momento il proprietario ha tutto il diritto di incassare i mensili con regolarità e nella misura concordata. Ecco che, nella vicenda, accertato che la signora non aveva corrisposto nulla, la domanda di risoluzione era più che motivata. E a nulla potevano valere le anomalie che, pur avendo diminuito in modo apprezzabile il godimento del bene, non ne avevano impedito l'uso.

Non c'era assenza assoluta di controprestazione

A mancare, in sintesi, era quell'assenza totale di controprestazione da parte del proprietario che, negando di fatto il godimento dell'alloggio, avrebbe potuto ammettere una sospensione nel pagamento del canone. Ma, nel caso concreto, avendo la conduttrice dimostrato interesse a

conservare la disponibilità del bene locato (Cassazione n. 11783/2017) sopportandone i vizi, non era affatto scusata la scelta di sospendere il pagamento dei canoni mentre, al contrario, era ben fondata l'istanza di risoluzione della locazione.

Al più, considerati gli esiti della CtU, che aveva attestato un godimento ridotto dell'alloggio pari al 45%, era ragionevole ridurre l'importo del canone e applicare uno "sconto" sull'entità della condanna al dovuto. Inevitabile, invece, fermo il gravissimo inadempimento, la dichiarata risoluzione contrattuale.

(Selene Pascasi, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 23 gennaio 2020)

■ **Corte di Cassazione – Sezione II Civile - Ordinanza 10 dicembre 2019, n. 32233** **Ristrutturazione e nuova agibilità: la mancata consegna non pregiudica la vendita**

La radicale ristrutturazione di un immobile rende obbligatoria una nuova valutazione della sua agibilità. Ma la richiesta di risarcimento danni per presunta mancata consegna dei documenti, riguardanti l'agibilità antecedente la ristrutturazione, non può essere accolta.

È quanto concluso dalla Cassazione con l'ordinanza 32233 del 2019.

Il caso

La vicenda trae origine dall'acquisto di un immobile privo della documentazione relativa alla sua agibilità e conformità degli impianti.

Il venditore, per questo motivo, veniva citato in giudizio dal compratore per inadempienza, avendo ricevuto il solo certificato idrico-termosanitario, ottenuto e rilasciato dopo la vendita, chiedendone la condanna alla consegna della documentazione e al risarcimento del danno, quantificato in euro 230.000,00.

Il convenuto eccepeva che la documentazione era stata consegnata al tecnico di fiducia del compratore e che il certificato di agibilità non era necessario, in considerazione dei consistenti lavori di ristrutturazione che l'acquirente avrebbe dovuto eseguire successivamente all'acquisto.

Il Tribunale dà ragione al venditore

Motivazioni ritenute fondate dal Tribunale di Primo Grado che rigettava la domanda, disponendo la compensazione integrale delle spese di lite. Compensazione che, in secondo grado, veniva censurata dal venditore, ricevendo l'accoglimento dell'appello da parte della Corte che, condividendo la valutazione del tribunale in ordine alla consegna, già nel 2009, del certificato di conformità dell'impianto elettrico e successivamente di quello relativo all'impianto idrico-sanitario, condannava il compratore al pagamento delle spese del primo grado e del giudizio d'appello.

In Cassazione

Quest'ultimo proponeva ricorso per Cassazione sulla base di quattro motivi, nel primo dei quali censurava la sentenza di secondo grado nella parte in cui la corte di merito aveva ritenuto inammissibile l'appello, sostenendo che l'impugnazione aveva i requisiti di specificità previsti dalla norma.

Nel secondo motivo, per il ricorrente, la Corte di merito aveva riconosciuto che la deduzione circa la vendita fosse una deduzione nuova, mentre essa era stata già introdotta già con l'iniziale citazione.

Due motivi che gli ermellini, esaminandoli congiuntamente, hanno ritenuto inammissibili, essendo dirette contro argomenti privi di incidenza sulla decisione.

Infondato il terzo motivo, nel quale il ricorrente lamentava il fatto che la Corte avesse negato

l'inadempimento del venditore, che in esito a ciò, aveva beneficiato della condanna alle spese del giudizio di primo grado, correttamente compensate, invece, dal primo giudice.

La nozione di soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale tra le parti delle spese processuali (art. 92, secondo comma, c.p.c.), sottende una pluralità di domande contrapposte, accolte o rigettate e che si siano trovate in cumulo nel medesimo processo fra le stesse parti ovvero anche l'accoglimento parziale dell'unica domanda proposta, allorché essa sia stata articolata in più capi e ne siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri ovvero quando la parzialità dell'accoglimento sia meramente quantitativa e riguardi una domanda articolata in un unico capo (Cass. n. 22381/2009; n. 21684/2013; n. 10113/2018).

Nel quarto ed ultimo motivo, anch'esso ritenuto infondato, per il ricorrente la mancata consegna del certificato di agibilità, pregiudicava la commerciabilità dell'immobile.

Ai fini della liquidazione, la Corte avrebbe potuto utilizzare, quale parametro, il valore locativo dell'immobile, liquidando i costi occorrenti per il rilascio del certificato di abitabilità.

Un aspetto che non trova alcun supporto nell'ordinamento giudiziario nel quale si chiarisce che il compratore, in caso di mancata consegna di un certificato, non può chiedere il risarcimento del danno commisurato all'importo dei canoni di locazione perduti (Cass. n. 12226/2018).

Correttamente, la Corte aveva posto l'accento sulla radicale ristrutturazione dell'immobile operata dal compratore che rendeva obbligatoria una nuova valutazione dell'agibilità e conseguente presentazione di nuovo titolo abilitativo.

La Cassazione, rigettando il ricorso, ha condannato il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio, liquidate in euro 3.000,00 per compensi, oltre al rimborso delle spese forfetarie nella misura del 15%, ed agli esborsi liquidati in euro 200,00. **(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 30 dicembre 2019)**

■ **Corte di Cassazione – II Sezione civile - Sentenza 12 dicembre 2019 n. 32694**
Contratto sospeso se il venditore tace la provenienza del bene da donazione

Contratti - Contratti di compravendita - Immobile ricevuto in donazione - Circostanza che non può essere taciuta - Rifiuto della stipula del contratto definitivo.

In caso di stipula di un preliminare di vendita, la provenienza del bene da donazione, anche se non comporta un pericolo concreto e attuale di perdita del bene, tale da consentire al promissario acquirente di avvalersi del rimedio previsto dall'articolo 1481 c.c., è comunque circostanza influente sulla sicurezza, la stabilità e le potenzialità dell'acquisto programmato con il preliminare. Pertanto, non può essere taciuta dal promittente venditore, pena la possibilità che il promissario acquirente possa rifiutare la stipula del contratto definitivo avvalendosi del rimedio generale dell'articolo 1460 c.c., se ne ricorrono gli estremi, poiché ignaro della provenienza dell'immobile.

(A cura della Redazione PlusPlus24 Diritti Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 10 gennaio 2020)

Approfondimenti

AGEVOLAZIONI

Riacquisto della "prima casa" con residenza entro un anno

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 gennaio 2020, n. 1082, pag. 45-49

Non è sufficiente che, in caso di cessione infra quinquennale della "prima casa", il contribuente acquisti un nuovo immobile entro un anno, ma è altresì necessario che nello stesso termine questo venga destinato a sua abitazione principale, ovvero che presso tale immobile sia trasferita la residenza anagrafica.

La Suprema Corte, con l'ord. n. 30925/2019, è tornata a occuparsi dell'agevolazione "prima casa" e, in particolare, del riacquisto agevolato di un nuovo immobile, a seguito della cessione infra quinquennale del precedente per il quale si era già utilizzato il beneficio fiscale in oggetto.

La pronuncia si declina in termini restrittivi per i contribuenti che hanno necessità di trasferirsi prima del decorso del quinquennio dall'acquisto della "prima casa", perché stabilisce che il nuovo acquisto immobiliare debba perfezionarsi, unitamente al trasferimento della residenza anagrafica presso il nuovo immobile, entro un anno dalla cessione del precedente già acquistato a suo tempo con l'agevolazione.

Si tratta di una posizione che, come si vedrà nel prosieguo, appare piuttosto rigorosa rispetto ad alcuni precedenti arresti della stessa Suprema Corte su questo specifico tema.

La fattispecie agevolativa

Ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, si applica l'imposta di registro nella misura agevolata del 2% agli atti di trasferimento di "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)" dello stesso art. 1.

A tal proposito, l'Agenzia delle entrate, con la circ. n 2/E/2014, ha evidenziato che risultano agevolabili gli atti di trasferimento relativi a: abitazioni di tipo civile (cat. A/2); abitazioni di tipo economico (cat. A/3); abitazioni di tipo popolare (cat. A/4); abitazioni di tipo ultrapopolare (cat. A/5); abitazioni di tipo rurale (cat. A/6); abitazioni in villini (cat. A/7); abitazioni e alloggi tipici dei luoghi (cat. A/11).

L'Amministrazione Finanziaria, inoltre, con lo stesso documento di prassi, ha altresì ricordato che ovviamente l'agevolazione non può essere fruita in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come, per esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Per gli atti di trasferimento soggetti a IVA, invece, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 33 del D.Lgs. 175/2014, il riformulato punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 prevede ora l'aliquota agevolata al 4% per i trasferimenti di "case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9".

La nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986 prevede le seguenti condizioni ai fini dell'accesso al beneficio fiscale:

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

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

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

In base al successivo comma 4 dell'anzidetta nota II-bis), in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'agevolazione è revocata e sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte.

Se si tratta di cessioni soggette a IVA, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti recupera nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, ed irroga la sanzione amministrativa del 30% della differenza medesima.

La suddetta revoca dell'agevolazione e le relative sanzioni non si applicano qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo da adibire a propria abitazione principale.

Da quanto sopra emerge chiaramente che in caso di mancato trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi dalla data del rogito notarile, qualora la stessa non sia già stabilita presso il comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, il contribuente (acquirente) decade dal beneficio fiscale.

I termini per il riacquisto della "prima casa"

Se sono chiari i tempi per trasferire la residenza nel caso di primo acquisto di immobile con l'agevolazione in oggetto, forse può apparire più controverso il timing per l'operazione di cessione infra quinquennale della "prima casa" e di riacquisto entro un anno di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, così da non perdere i benefici fiscali in oggetto: ciò in quanto, il sopra riportato comma 4 della succitata nota II-bis) si limita a prevedere testualmente che, in caso di cessione infra quinquennale, la decadenza dall'agevolazione non si verifica, qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo "da adibire a propria abitazione principale".

La disposizione è stata interpretata in passato dalla Cassazione, la quale era giunta alla conclusione che l'agevolazione "prima casa" può essere mantenuta solo se l'acquisto sia seguito dalla effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile ad abitazione propria, anche in riferimento a ciascuno dei plurimi acquisti che il contribuente possa avere effettuato nell'arco del tempo previsto dalla legge dopo la rivendita dell'immobile originariamente acquistato, in termini tali che per ciascuno degli acquisti intermedi il contribuente sia onerato di dimostrare l'effettiva realizzazione dell'intento, in virtù del concreto trasferimento della

propria residenza anagrafica nell'unità abitativa correlata; pertanto, salvi i benefici goduti in riferimento al primo originario acquisto, i benefici richiesti in relazione agli acquisti successivi resteranno acquisiti a condizione che si maturi, entro il termine di mesi 18 dal primo atto di acquisto, la condizione imposta dalla legge in relazione ai successivi atti di acquisto, e cioè la fissazione della residenza anagrafica in uno qualunque degli immobili oggetto di riacquisto dopo la rivendita del precedente (Cass., sent. n. 20042/2015).

Quanto sopra è stato deciso in relazione a una serie di acquisti in sequenza di "prime case" effettuate da un contribuente entro i termini previsti, ovvero sempre un anno dalla cessione precedente.

Del caso più semplice, invece, ovvero della cessione della vecchia "prima casa" e del riacquisto, entro un anno, di una nuova, si è recentemente occupata la Commissione tributaria regionale per il Lazio, che, con la sent. n. 919/2019, ha stabilito che, nel caso in cui un contribuente acquisti un immobile con l'agevolazione "prima casa" e dopo pochi mesi lo rivenda, acquistando una nuova abitazione principale, l'agevolazione è revocata se il contribuente non trasferisce la sua residenza presso il Comune di ubicazione del primo o del secondo immobile, ma tassativamente entro 18 mesi dal primo acquisto.

Insomma, anche questa pronuncia di merito si pone sullo stesso filone interpretativo della giurisprudenza di legittimità, stabilendo che il termine ultimo per il trasferimento della residenza è comunque quello di 18 mesi dal primo acquisto.

La svolta della Cassazione

L'ordinanza in commento sembra imporre un termine ulteriore e più restrittivo rispetto alla giurisprudenza sin qui richiamata.

Nel caso di specie, nei confronti di un contribuente era stato emesso un avviso di liquidazione, con il recupero dell'agevolazione "prima casa" provvisoriamente fruita, in quanto la decadenza si sarebbe verificata per la mancata destinazione ad abitazione principale del nuovo immobile acquistato entro un anno dalla cessione infra quinquennale di quello precedente.

Secondo il contribuente, in tal caso, ovvero di riacquisto entro un anno della "prima casa", non si applicherebbe il termine di diciotto mesi di trasferimento della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile, atteso che tale requisito sarebbe richiesto per il solo primo acquisto agevolato, mentre per quello successivo, da effettuare entro un anno dalla cessione del precedente immobile, sarebbe richiesta soltanto la destinazione ad abitazione principale, senza alcun termine; peraltro, nel caso in oggetto, il secondo immobile acquistato era anche locato, fin dal rogito, e per questo oggettivo impedimento non era stato possibile adibirlo prontamente ad abitazione principale.

La Cassazione ha sottolineato che esiste una differenza tra le condizioni previste dal comma 1 della nota II-bis) rispetto a quelle richieste dal quarto comma, che espressamente subordina il riconoscimento del beneficio fiscale all'acquisto di un immobile "da adibire a propria abitazione principale" (locuzione non contenuta invece nel primo comma): tale locuzione letteralmente dispone nel senso che l'acquirente debba risiedere anagraficamente nella abitazione acquistata entro l'anno dalla vendita della precedente «prima casa».

La differenza, quindi, sta nel fatto che, con riferimento al primo acquisto, il comma 1 della nota II-bis) prevede soltanto che il contribuente debba dichiarare al momento del rogito di "volere stabilire la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato", mentre per il secondo acquisto, il quarto comma della ridetta nota II-bis), come poc'anzi rimarcato, stabilisce che il contribuente deve acquistare entro un anno il nuovo immobile "da adibire a propria abitazione principale": tale differenza è stata spiegata con l'intenzione del legislatore di evitare che l'agevolazione vada a favorire non l'acquisto di un bene primario costituzionalmente tutelato, bensì vada a favorire intenzioni speculative (nello stesso senso depone Cass., sent. n. 13343/2016).

Applicando i predetti principi al caso di specie, la Cassazione ha stabilito che, da un lato, il contribuente non aveva tempestivamente adibito il nuovo immobile a propria abitazione principale, ovvero entro l'anno dalla vendita della precedente "prima casa", e, dall'altro, la circostanza che l'immobile fosse locato a terzi non era affatto sopravvenuta, imprevedibile e non dipendente dalla volontà dell'acquirente stesso, atteso che era già conosciuta al momento dell'acquisto (insomma non poteva valere l'esimente della forza maggiore).

Volendo trarre delle conclusioni dalla giurisprudenza sin qui delineata si potrebbe analizzare il caso più ricorrente, ovvero quello di un contribuente che acquista un immobile con l'agevolazione "prima casa" e poco dopo (comunque entro un quinquennio), per qualsivoglia motivo personale, lo rivenda, e successivamente entro un anno acquisti un nuovo immobile per non decadere dai benefici fiscali.

In questo caso il contribuente deve necessariamente trasferire la residenza entro diciotto mesi dal primo acquisto presso il Comune di ubicazione del primo o del secondo immobile, secondo la posizione giurisprudenziale illustrata per prima nei precedenti paragrafi; invece, secondo la Cass., sent. n. 30925/2019, il contribuente "deve risiedere anagraficamente nell'abitazione acquistata entro l'anno dalla vendita della precedente "prima casa": a ben vedere, dato il tenore letterale di quest'ultima pronuncia, quindi, non basta, come affermato dagli arresti precedenti, che il contribuente trasferisca la residenza entro diciotto mesi nel Comune di ubicazione del primo immobile, perché deve invece poi comunque trasferire la residenza presso il secondo immobile entro un anno dalla vendita del primo e, peraltro, non genericamente nel Comune del secondo immobile, ma proprio specificamente presso tale secondo immobile.

Evidentemente le condizioni poste dalla Cass., sent. n. 30925/2019 sono molto più restrittive di quelle individuate dalla giurisprudenza pregressa in materia.

Assemblea condominiale: ruolo e funzioni del presidente e del segretario

Ettore Dita, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 gennaio 2020, n. 1082, pag. 29-32

Figure abitualmente presenti nelle assemblee condominiali, al presidente e al segretario in realtà la normativa non dedica una disciplina compiuta, che va quindi ricostruita partendo dalla prassi e dall'applicazione giurisprudenziale.

Il presidente

Attualmente nella disciplina normativa non si fa più cenno espresso al presidente dell'assemblea condominiale.

Alla figura del presidente si faceva invece esplicito riferimento nell'art. 67, comma 2, disp. att. cod. civ., nel testo però vigente prima che venisse sostituito dall'art. 21 della legge 220 dell'11 dicembre 2012, laddove si stabiliva che, riguardo alla determinazione del rappresentante in assemblea in caso di appartenenza di un piano o porzione di piano dell'edificio in proprietà indivisa a più persone, il loro rappresentante unico doveva essere sorteggiato dal presidente qualora mancasse la designazione da parte dei comproprietari interessati (nel testo attuale, invece, adesso il rappresentante in assemblea dei comproprietari interessati deve essere designato da questi ultimi a norma dell'art. 1106 cod. civ.).

Nella prassi, tuttavia, il presidente viene abitualmente nominato all'inizio dell'assemblea prima che cominci la discussione, che proprio il presidente è deputato a regolare in modo che tutti i presenti abbiano la possibilità di partecipare ad essa facendo verbalizzare per iscritto nel modo più sintetico possibile (compatibilmente con l'oggetto e quanto di effettiva rilevanza ai fini della discussione) le osservazioni richieste da ciascuno. Terminata la discussione su ciascun argomento, si pone poi in votazione - se vi è una delibera da approvare - la questione discussa e pure il risultato della discussione deve essere verbalizzato, con l'indicazione dei votanti a favore e contro insieme ai relativi millesimi, in modo da consentire la verifica dell'effettivo raggiungimento o meno della doppia maggioranza richiesta dalla normativa in base allo specifico argomento.

Al termine dell'assemblea il presidente (insieme al segretario che è incaricato invece della redazione materiale del verbale eseguendo la verbalizzazione sulla base delle indicazioni del presidente) sottoscrive il verbale, che - anche nella consueta fase successiva della sua trascrizione - non può subire modifiche o integrazioni rispetto a quanto viene manoscritto sul registro dei verbali del condominio. Se infatti, ma soltanto prima della conclusione dell'assemblea, al termine della lettura finale del verbale si rende necessario integrare o rettificare in qualche parte quanto è già stato verbalizzato, l'integrazione o la rettifica non deve essere eseguita mediante cancellature, ma riportando nella maniera più ordinata possibile la modifica a fianco del testo precedente (che è opportuno lasciare in forma leggibile, ma circolettandolo) e, se manca lo spazio necessario affinché siano leggibili sia il testo precedente che la successiva aggiunta, va inserita una postilla a margine o in fondo alla pagina della verbalizzazione, ma sempre prima delle sottoscrizioni del presidente e del segretario e non dopo di esse, a meno che non vengano specificamente corredate da una ulteriore sottoscrizione.

Dal momento che la figura del presidente non è prevista in modo obbligatorio dalla disciplina legale, in linea di massima l'assemblea può validamente svolgersi anche in mancanza della

nomina di un presidente; e la verbalizzazione dello svolgimento dell'adunanza e delle decisioni raggiunte può avvenire mediante la redazione di un verbale che, per evitare successive contestazioni, al termine viene sottoscritto da tutti i partecipanti all'assemblea. Infatti è valida la deliberazione che viene approvata quando l'assemblea si svolge dall'inizio alla fine senza che vengano nominati il presidente ed il segretario e il cui verbale figura sottoscritto da un condomino e dall'amministratore (Cass., sent. 27 giugno 1987, n. 5709), dal momento che la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea del condominio non è prevista da alcuna norma a pena di nullità e, per la validità delle deliberazioni, è sufficiente il raggiungimento della maggioranza prescritta dalla legge (Cass., sent. 16 luglio 1980, n. 4615); di conseguenza la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano l'invalidità delle delibere assembleari.

Ipotesi diversa è invece quella in cui, come accade quasi sempre, il condominio è dotato di un regolamento condominiale che stabilisce la nomina del presidente e del segretario, che quindi è obbligatoria in quel caso.

Per la nomina a presidente dell'assemblea può essere indicato chiunque e quindi può trattarsi non solo di un condomino, ma pure di un terzo munito di delega (Trib. Milano, sent. 18 dicembre 1961) o di un terzo privo di delega.

Per quanto riguarda la maggioranza necessaria per la nomina del presidente, in mancanza di una specifica indicazione prevista dalla legge, la questione è molto controversa e - fra le tre opzioni possibili (maggioranza numerica, sistema misto e maggioranza millesimale) - si mostra preferibile la maggioranza numerica, al fine di evitare prevaricazioni da parte dei condomini che raggiungono la maggioranza millesimale, pur restando confinati nella minoranza per teste.

Del resto il ruolo sostanziale del presidente è solo quello di regolare lo svolgimento della discussione e di vigilare sull'esatta verbalizzazione dei risultati dei lavori; il presidente non dispone infatti di particolari poteri direttivi o decisionali (a meno che non siano previsti da un regolamento, preferibilmente di natura contrattuale in relazione ai poteri ulteriori conferiti al presidente) ed è espressamente obbligato a lasciare la parola a tutti i condomini che lo richiedano e a fare verbalizzare le dichiarazioni di coloro che lo desiderano (con l'unico limite che siano ragionevolmente sintetiche, come adesso risulta codificato, dopo la modifica introdotta dalla legge di riforma 220/2012 - mentre in precedenza costituiva soltanto una regola, peraltro pacifica, di buon senso - dall'attuale formulazione dell'art. 1130, n. 7, cod. civ., secondo cui nel registro dei verbali devono essere annotate "le brevi dichiarazioni dei condomini che ne hanno fatto richiesta"), in quanto è annullabile la delibera dell'assemblea condominiale quando, nel corso della discussione, ad un condomino sia stato impedito, con il consenso di tutti gli altri, di pronunciare il proprio intervento su fatti attinenti all'ordine del giorno; infatti a ciascun partecipante all'assemblea di un condominio di edificio si deve riconoscere il diritto di manifestare la propria volontà non solo mediante l'espressione conclusiva del voto, con assenso o dissenso sulla proposta contenuta nell'ordine del giorno, ma anche mediante l'intervento nella discussione, al fine di portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto e la lesione di tale diritto spiega effetti invalidanti non sulla costituzione dell'assemblea, non essendo equiparabile al mancato invito di quel partecipante all'assemblea medesima, ma sulla deliberazione adottata, che resta così impugnabile a norma dell'art. 1137 cod. civ. (Cass., sent. 11 maggio 1984, n. 2893).

Riassumendo le funzioni del presidente sono:

- la verifica, prima dell'inizio della discussione, della regolare convocazione dell'assemblea;
- la verifica del conferimento di eventuali deleghe (che adesso sono ammesse dall'art. 67, comma 1, disp. att. cod. civ., soltanto in forma scritta, tenendo inoltre conto del limite di deleghe per il caso in cui i condomini siano più di venti e quindi il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale oppure tenendo conto dell'eventuale limite previsto dal regolamento condominiale);

- la verifica che siano state raggiunte le maggioranze per teste e per millesimi richieste per la valida costituzione dell'assemblea a seconda che si tratti di prima o di seconda convocazione;

- la direzione dello svolgimento dell'assemblea in tutte le sue fasi;

- la dettatura al segretario della verbalizzazione, che costituisce il testo che poi nella prassi viene trascritto (anche se non è obbligatorio) - fedelmente e senza apportare modifiche rispetto al manoscritto - e inviato ai condomini.

Riguardo alla funzione del presidente dell'assemblea condominiale è stato deciso che deve garantire l'ordinato svolgimento della riunione e, a tal fine, egli ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli; con la conseguenza che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione (Cass., sent. 13 novembre 2009, n. 24132).

Una recente decisione della Suprema Corte (Cass., sent. 18 novembre 2019, n. 29878) ha deciso che, nonostante l'amministratore, di regola, proceda alla convocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att. cod. civ.), l'art. 1136, comma 6, cod. civ., nel prescrivere che l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati, configura la preventiva convocazione come un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione (ved. Cass., sent. 22 febbraio 1995, n. 1980 e sent. 16 luglio 1981, n. 4648) e quindi costituisce compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della delibera, quando risulti non adottata in conformità alla legge (ved. Cass., sent. 22 maggio 1999, n. 5014 e sent. 30 ottobre 1970, n. 2263).

In ogni caso la disposizione regolamentare che obblighi l'assemblea a nominare un presidente non comporta di per sé l'automatica annullabilità del verbale comunque redatto sotto la direzione del presidente nominato e soltanto da questo non firmato (Cass., sent. 16 novembre 2017, n. 27163).

Il segretario

La funzione del segretario è di coadiuvare il presidente e soprattutto di provvedere alla redazione del verbale sotto la direzione del presidente. Chiunque può essere nominato segretario e nella prassi, molto spesso, svolge tale compito l'amministratore; altrimenti lo esegue uno dei partecipanti all'assemblea, che accetta l'incombenza.

È stata giudicata del tutto nulla in passato - adesso invece sarebbe affetta la mera annullabilità - la delibera adottata da un'assemblea nella quale - in violazione delle norme del regolamento condominiale sulla validità della costituzione dell'assemblea stessa - le funzioni di segretario sono affidate all'amministratore (Trib. Milano 27 marzo 1980; Trib. Bologna, 12 marzo 1997).

È stato inoltre precisato che l'assemblea è costituita dai suoi partecipanti, tra i quali non è da annoverare il segretario, che svolge una propria attività, diversa da quella dell'assemblea e che consiste nel documentare l'attività mediante la redazione del verbale (art. 1136, ultimo comma, cod. civ.); è da escludere, per lo stesso motivo, che una simile violazione dia luogo ad un vizio del procedimento di formazione delle deliberazioni (e tanto meno ad un vizio del procedimento di convocazione e di informazione degli aventi diritto alla partecipazione) e, in difetto di un'espressa previsione di tale influenza, detta inosservanza non costituisce un vizio della verbalizzazione, ma soltanto, eventualmente, un'infrazione dell'amministratore o del

presidente dell'assemblea rispetto agli obblighi del mandato, senza che tutto ciò impedisca che si possano fare valere tutti i rimedi previsti in generale per le ipotesi di incompleta o falsa verbalizzazione (Trib. Milano, 27 marzo 1980).

In ogni caso il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova (Cass., sent. 9 maggio 2017, n. 11375).

È stato di recente riaffermato che l'effetto della sottoscrizione del verbale ad opera del presidente e del segretario della riunione è unicamente quello di imprimervi il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori (Cass, sent. 9 maggio 2017, n. 11375).

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ SCONTO AL 50% PER LA TETTOIA APERTA SUI QUATTRO LATI

D. *Una tettoia ha una superficie superiore a 1,50 metri (circa 50 mq), è scoperta sui quattro lati e ha ottenuto il permesso di costruire. Il regolamento edilizio regionale del Comune in cui verrà realizzata la tettoia la classifica «una superficie accessoria se ha profondità maggiore di 1,50 mt. avente, pertanto, rilevanza urbanistica». Invece, il regolamento edilizio tipo (Ret) regionale esplicativo, con una propria circolare, comprende tra le superfici accessorie le tettoie con profondità superiore a 1,50 metri escludendole dal calcolo della volumetria ai fini edificabili. Il regolamento edilizio del Comune in cui insisterà la tettoia la considera una superficie accessoria e precaria in quanto amovibile.*

Tale intervento, nel contesto dei regolamenti in cui si applicherà, può ottenere il beneficio della detrazione fiscale del 50% e dell'Iva agevolata al 10 per cento?

R. La risposta è affermativa. La realizzazione di una tettoia, senza aumento di volumetria (aperta su quattro lati) in immobile abitativo è intervento di manutenzione straordinaria e, come tale, fruisce della detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175 della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020). Ai fini Iva, come intervento di manutenzione straordinaria di edificio residenziale si rende applicabile l'Iva con aliquota del 10% (articolo 2, comma 11, legge 191/2009).

Viceversa, se sussiste un aumento di volumetria, in base alle leggi regionali sul piano casa la detrazione non si rende applicabile. Questi i chiarimenti forniti dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione 4/E del 4 gennaio 2011, che si è espressa a proposito dell'applicabilità delle detrazioni del 36%–50% in presenza di lavori di ristrutturazione e ampliamento, con o senza demolizione dell'edificio originario.

In particolare, nell'ipotesi di ristrutturazione senza demolizione, con ampliamento, le detrazioni spettano solo sulla parte delle spese inerenti la ristrutturazione e non anche per l'ampliamento che deve essere considerato come parziale nuova costruzione e le cui spese non rientrano tra quelle detraibili.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 20 gennaio 2020)

■ OK AL BONUS SUI NUOVI ARREDI PER L'APERTURA DI UNA FINESTRA

D. *È possibile fruire del bonus mobili avendo aperto una segnalazione certificata d'inizio attività (Scia) per l'apertura di una porta finestra laddove c'era, invece, una finestra?*

R. La risposta è affermativa, a condizione che sotto il profilo urbanistico sia tutto regolare. La Scia deve essere regolarmente presentata e l'apertura della porta finestra deve essere consentita dalle norme urbanistiche locali.

Le agevolazioni fiscali, infatti, si applicano solo in presenza di regolarità urbanistica dell'intervento.

L'intervento descritto, all'interno della singola abitazione, è intervento di manutenzione straordinaria che consente l'applicazione del bonus mobili (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175 della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020). A tal fine, i pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale.

Allo stesso modo, se tale intervento fruisce della detrazione del 50% per le ristrutturazioni è possibile fruire del bonus mobili (detrazione del 50% sino a 10.000 euro) sempre a condizione che i lavori edili per la finestra siano iniziati non prima del 1° gennaio 2018.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 20 gennaio 2020)

■ ANCHE L'OTTANTENNE RECUPERA LA DETRAZIONE IN 10 ANNI

D. *Il proprietario di un immobile esegue dei lavori di ristrutturazione che beneficiano della detrazione al 50%. Avendo lui già compiuto 80 anni, ha diritto di spalmare la detrazione in cinque anni e non in 10?*

R. La risposta è negativa. Ai fini della detrazione del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia, il recupero in dichiarazione dei redditi è sempre in 10 anni anche per l'ultraottantenne (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175 della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 20 gennaio 2020)

■ BENEFICI PRIMA CASA OK ANCHE SE SI AFFITTA PER BREVI PERIODI

D. *Ho un appartamento che ho acquistato nel 2015 come prima casa. Posso affittarlo per brevi periodi (a settimane, nella stagione invernale ed estiva), anche se ho lì la residenza? Il Comune dice di no, ma mi sorge qualche dubbio. Nel caso, cosa perdo a livello di agevolazioni fiscali?*

R. Affittando la prima casa, non si perdono i benefici applicati in sede di atto di acquisto, anche se il contratto di affitto viene stipulato prima dei cinque anni dall'acquisto.

Infatti, 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 imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 200 euro ciascuna, ovvero, se acquisto non da impresa, imposta di registro 2% e ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 50 euro ciascuna) si applicano 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 un'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 un'altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, fruendo 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 sostanza, è possibile anche affittare l'abitazione acquistata o comprarla già affittata in presenza di tutte le condizioni di legge.

L'affitto anche per periodi brevi potrebbe, però, far venir meno l'esenzione Imu prevista per l'abitazione principale, intesa come dimora abituale. La residenza, infatti, viene mantenuta, ma in sede di controllo si potrebbe eccepire che la casa, anche se per periodi breve, è affittata.
(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 13 gennaio 2020)

Condominio

■ SPESE MINUTE, VA RESO DISPONIBILE IL DETTAGLIO

D. Da qualche anno l'amministratore del condominio ha introdotto nel consuntivo, nella sezione «spese di conduzione», la voce «rimborso spese minute» che ormai ha raggiunto oltre il 10% delle spese di conduzione. È lecito chiedere che in consuntivo queste spese vengano dettagliate con singolo valore, documento di pagamento, oggetto di spesa e percettore di tali somme?

R. L'amministratore è tenuto a rendere il conto della propria gestione annuale. Più precisamente, a norma dell'articolo 1130, n 10, del Codice civile, è tenuto a «redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni». Il contenuto del rendiconto deve dettagliare le previsioni riportate nell'articolo 1130 bis, codice civile, vale a dire deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Il rendiconto, inoltre, deve comporsi di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Quanto al registro di contabilità, l'amministratore deve annotare in ordine cronologico, entro 30 giorni dal momento dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita (articolo 1130, n 7). Ciò posto, le spese inerenti la gestione del condominio impongono inevitabilmente l'acquisizione dei mezzi necessari per l'esecuzione del mandato (articolo 1719 Codice civile).

Va da sé che, in sede di rendiconto, i condòmini potranno valutare la congruità e la coerenza di ciascuna delle spese sostenute e ivi indicate. L'amministratore deve consentire "ad ogni interessato" (per utilizzare il termine coniato dal legislatore nel secondo comma dell'articolo 1129, del Codice civile) che ne faccia richiesta di prendere visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copie degli atti e documenti contenuti nei registri condominiali.

Di conseguenza, va considerata più che lecita la domanda dei condòmini volta a chiedere all'amministratore di acquisire i giustificativi posti a corollario del rendiconto, specie se declinata rispetto a date voci di spesa non chiare né intelligibili.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 20 gennaio 2020)

■ L'IMPORTO A CREDITO NON PASSA AL NUOVO PROPRIETARIO

D. Avendo comunicato all'amministratore la cessione dell'appartamento e avendo ricevuto un consuntivo con importo a credito, ho chiesto il rimborso indicando gli estremi del mio conto corrente.

A distanza di tempo, non avendo ricevuto alcun rimborso, ho sollecitato l'amministratore che, tuttavia, ha risposto che avrei dovuto chiedere al nuovo proprietario dell'immobile. Avendo rispettato i tempi necessari per la comunicazione all'amministratore mi sembra scorretto il dover chiedere all'acquirente detto rimborso. Ho ragione?

R. L'amministratore che abbia riconosciuto al condomino che ha alienato la propria unità immobiliare l'esistenza di un credito nei confronti dell'amministrazione non può imputare quel credito al nuovo condomino. L'obbligazione di restituire le anticipazioni versate in eccedenza, infatti, vede come creditore la persona che ha eseguito quelle anticipazioni e non segue l'immobile, come invece accade per l'eventuale fondo legittimamente istituito.

Nel primo caso, infatti, emerge un versamento di anticipazioni superiore al dovuto risultante in sede di consuntivo. Nel secondo, invece, il condomino ha versato esattamente quanto dovuto per la costituzione di un fondo avente una specifica destinazione.

Il lettore, pertanto, potrà sollecitare ulteriormente l'amministratore all'adempimento dell'obbligazione restitutoria, preavvisandolo che in mancanza di adempimento procederà per le vie legali. Disponendo, infatti, di prova scritta, potrà chiedere e ottenere un'ingiunzione di pagamento.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 20 gennaio 2020)

■ ILLECITO DEPOSITARE RIFIUTI DA OPERE EDILI IN AREE COMUNI

D. *Un condomino ha effettuato la ristrutturazione del proprio appartamento depositando il materiale di risulta nel vano sotterraneo dell'edificio. Nonostante le lamentele degli altri condòmini e i solleciti dell'amministratore, il condomino in questione non provvede alla rimozione del materiale edile. Vorrei sapere quali sono in questa circostanza le conseguenze sia civili sia penali per il condomino, visto il perdurare della mancata rimozione del materiale depositato nel vano sotterraneo.*

R. Il singolo condomino può utilizzare le parti comuni rispettandone la destinazione e garantendo il pari uso agli altri condomini, ciò è quanto stabilisce l'articolo 1102 del Codice civile in via generale. Il regolamento condominiale, inoltre, può prevedere il divieto ai condomini di tenere certi comportamenti nell'utilizzo delle porzioni condominiali.

Nel caso di specie, già secondo l'articolo 1102 del Codice civile, quello del condomino appare un comportamento scorretto in quanto non può essere certo usata come discarica di materiali edili di risulta una parte comune, in particolare per lungo tempo quindi oltre una necessità temporanea. Potrà essere richiesto al giudice di pace ex articolo 7 del Codice di procedura civile che il condomino venga condannato alla rimozione del materiale per violazione di misure e modalità d'uso dei servizi condominiali.

Le controversie relative alle modalità d'uso dei servizi di condominio rientrano nella competenza dei giudici di pace, sia che riguardino riduzioni quantitative del diritto di godimento dei singoli condomini sulle parti comuni o limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote (riconosciuta, nella specie, la competenza del giudice di pace nella controversia incardinata dagli attori al fine di veder condannati i convenuti a rimuovere quanto dagli stessi depositato negli spazi condominiali comuni antistanti le proprie unità immobiliari). (Cassazione civile, sez. VI, 27 ottobre 2015, n. 21910).

Se poi, con il suo comportamento ha anche violato il regolamento condominiale potrà essere depositata ricorso avanti il tribunale anche richiedendo un provvedimento d'urgenza ex articolo 700 del Codice di procedura civile sempre che sia provata l'urgenza oggettiva di rimuovere i materiali depositati. (Cassazione, 28 settembre 2017, n. 22730)

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 20 gennaio 2020)

■ LA DIVISIONE DEI COSTI DEI LAVORI ALLA LOGGIA INCASSATA

D. *In tema di ripartizione delle spese condominiali, come devono essere divise quelle inerenti la manutenzione e il rifacimento della copertura di una loggia che funge da copertura a uno spazio a uso esclusivo (parte sottostante), ma che nella parte superiore è a uso condominiale?*

R. Se, come sembrerebbe di capire dal quesito, la loggia in questione rientra nella particolare tipologia dei "balconi incassati" che non sporgono rispetto ai muri perimetrali dell'edificio condominiale, la soletta dei balconi stessi costituisce un prolungamento del solaio e, pertanto, svolge la funzione di separazione, copertura e sostegno dei diversi piani dello stabile condominiale. Nei balconi incassati, quindi, si configura una sorta di compossesso della soletta del balcone esercitabile in termini di "calpestio", per il proprietario del piano superiore, e di fruizione della copertura, per il proprietario del piano inferiore.

Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza 637/2000: «quanto al sottobalcone, nella tipologia del balcone incassato esso viene considerato alla stessa stregua dei solai, sicché la spesa relativa deve essere sostenuta da ciascuno dei proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti in ragione della metà (articolo 1125 del Codice civile): infatti, la conformazione del balcone incassato fa sì che esso funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore». L'articolo 1125 Codice civile prevede che «le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto».

Dunque, nel caso di specie, la loggia (in quanto rientrante nella categoria dei balconi incassati) risulta essere un tutt'uno con il solaio interpiano, sicché (salvo diversa convenzione risultante dal titolo o dal regolamento condominiale) le spese per la manutenzione e/o il rifacimento, ex articolo 1125 del Codice civile, saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari di cui tale solaio serve rispettivamente da piano di calpestio e da soffitto e, conseguentemente: le spese per la copertura saranno a carico del proprietario del piano sottostante, mentre quelle della parte superiore, essendo di uso.

(Giuseppe Mantarro, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 13 gennaio 2020)

Vendita e locazione

■ CONTRATTO DEL 2012 RINNOVATO DI ALTRI 4 ANNI: NON SERVE APE

D. *In un contratto di affitto di unità immobiliare singola (libero 4+4) stipulato a gennaio 2012 con seconda scadenza dicembre 2019, redatto senza attestato di prestazione energetica (Ape), se i contraenti vogliono comunque rinnovare per altri quattro anni, è sufficiente consegnare all'affittuario il nuovo Ape o è necessario disdire il vecchio contratto e redigerne uno nuovo con dichiarazione di conoscenza/consegna dell'Ape?*

R. Nelle locazioni cosiddette "libere", di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, (con durata di 4+4 anni), l'articolo 2, comma 1, dispone che «alla seconda scadenza del contratto (cioè al termine del secondo quadriennio), ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla

data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni».

E, dunque – se non disdettato – il contratto libero si rinnova di ulteriori quattro anni, con la conseguenza che non è necessario stipularne uno “nuovo”. Quanto all’Ape (attestato di prestazione energetica) – che sembrerebbe non essere mai stato consegnato all’inquilino – in assenza di una specifica normativa regionale, si ritiene che non sia obbligatoria la consegna in sede di rinnovo del contratto. Infatti l’articolo 6, comma 3, del Dlgs 192/2005, si riferisce ai “nuovi” contratti di locazione e non ai “rinnovi”, prevedendo che in caso di nuova locazione, per i contratti di locazione di singole unità immobiliari, soggetti a registrazione, è inserita apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.

Nulla vieta alle parti – e può essere opportuno anche ai fini della consegna della documentazione Ape – di stipulare consensualmente un “nuovo” contratto di locazione, ricognitivo del precedente, in cui si dia atto con apposita clausola, delle informazioni fornite dal locatore all’inquilino in ordine alla prestazione energetica dell’immobile e dell’avvenuta consegna al conduttore dell’Ape.

(Mattero Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 20 gennaio 2020)

■ NIENTE CEDOLARE PER IL NEGOZIO CON AFFITTO RINNOVATO NEL 2020

D. *Ho un contratto di affitto commerciale 6+6. È stato rinnovato e ora a febbraio 2020 scadrà. È possibile accedere alla cedolare secca? Bisognava fare disdetta entro un certo termine?*

Per la discussione e approvazione del rendiconto annuale: il nuovo o il vecchio proprietario?

R. L’articolo 28 della legge 392/1978 prevede che per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate attività “commerciali”, (indicate nei commi 1 e 2 dell’articolo 27), il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni. Il rinnovo non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all’altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza. E, dunque, non avendo il lettore inviato la lettera di disdetta, il contratto si rinnoverà nel febbraio 2020 di ulteriori sei anni.

Quanto alla possibilità di esercizio dell’opzione cedolare secca – prevista per gli immobili classificati negozi, (categoria catastale C/1), con superficie non superiore a 600 metri quadri – poiché la legge di Bilancio 2020 (legge 160/2019) non ha prorogato la possibilità di applicarla, il lettore dovrà seguire i criteri di tassazione ordinari, (imposta di registro ex Dpr 131/1986 e dichiarazione dei canoni ai fini Irpef, secondo le modalità consuete).

Infatti, l’articolo 1, comma 59, della legge 145/2018, (Legge di Bilancio per il 2019), che costituisce norma speciale e temporalmente limitata, dispone testualmente «il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell’anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all’articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l’aliquota del 21 per cento.

Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell’anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale»

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 20 gennaio 2020)

■ RISARCIMENTO DANNI SOLO IN CASO DI VIZIO OCCULTO

D. *Una persona acquista un appartamento al primo piano di uno stabile dell'ex Ina casa costruito nel 1952. L'immobile è afflitto da umidità di risalita da sempre, cosa che è facilmente visibile ai primi piani e nei locali cantina sia dentro che fuori lo stabile. L'acquirente, dunque, ben conosce la situazione al momento dell'acquisto. Nonostante questo fa abitare l'anziana madre nell'immobile e ora ritiene il condominio responsabile dell'aggravamento della salute della donna. La sua pretesa è corretta?*

R. Per rispondere bisogna tenere presente due fattispecie: il contratto di compravendita e il vizio presente nell'appartamento; la causa dei fenomeni dannosi e la responsabilità del condominio. In merito alla prima, la legge stabilisce che, in caso di compravendita, per essere rilevante un vizio deve essere occulto; ciò significa che il compratore non deve esserne a conoscenza al momento della conclusione del contratto. La garanzia, infatti, non è dovuta se, pur ignorati, i vizi erano facilmente riconoscibili dal compratore con l'ordinaria diligenza, salvo in questo caso che il venditore abbia dichiarato espressamente che la cosa era immune da vizi (articolo 1491 del Codice civile).

Ai vizi occulti la legge poi equipara la mancanza delle qualità promesse o delle qualità essenziali in relazione all'uso cui è destinato l'immobile (articolo 1497 del Codice civile). Dunque, se il contratto di compravendita permetterà al compratore di esercitare la propria azione di garanzia, egli potrà chiedere, a seconda dei casi, la risoluzione del contratto, ovvero la riduzione del prezzo pagato insieme al risarcimento del danno, frattanto, maturato (rientrando nel novero di esso anche quello relativo al peggioramento dello stato di salute dell'occupante dell'appartamento, se dimostrabile).

La causa che origina i fenomeni dannosi, come visto sopra, è però di natura condominiale e risulta, secondo quanto scritto dal lettore, riconducibile all'umidità di risalita. Il proprietario dell'appartamento, dunque, potrà esercitare un'azione di responsabilità nei confronti del condominio, al fine di chiedere ed ottenere il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale (articolo del 2051 Codice civile). Il proprietario potrà chiedere anche i danni che discendono dal peggioramento delle condizioni di salute da parte dell'occupante dell'immobile. Unica condizione posta dalla giurisprudenza, in tal caso, è quella di provare il cosiddetto "nesso eziologico", cioè che lo scadimento delle condizioni di salute da parte della signora occupante l'appartamento - ove esso sia apprezzabile secondo criteri medico legali - sia dipeso, per l'appunto, dall'alta concentrazione di umidità presente all'interno dell'immobile e non ancora da altre ancora (sentenza del Tribunale di Palermo del 21 febbraio 2014). Il condominio potrebbe opporre al lettore un suo concorso di colpa (cfr articolo 1227 codice civile), da cui potrebbe discendere quanto meno una diminuzione dell'entità del risarcimento accordabile in astratto.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 13 gennaio 2020)