
FIAIP NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO  ORE

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



Numero 30 - marzo 2016

n. 30 – chiuso in redazione il 2 marzo 2016

Sommario

	Pagina
NEWS	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	22
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	25
APPROFONDIMENTI	
ACQUISTO PRIMA CASA	
NOVITÀ "PRIMA CASA", CHIARIMENTI DA CNN E TELEFISCO	
<i>È possibile utilizzare anche per la sostituzione della "prima casa" il credito d'imposta previsto per i riacquisti annuali. Inoltre, anche gli atti soggetti a IVA possono fruire dell'agevolazione per l'acquisto di una nuova "prima casa", pur in presenza della vecchia, da alienare obbligatoriamente entro un anno. Sono questi soltanto alcuni degli importanti chiarimenti forniti recentemente dal Notariato e da Telefisco 2016 circa le novità "prima casa" introdotte dalla legge di Stabilità 2016.</i>	
Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 28 febbraio 2016, n. 993 pag. 350-356	31
CONDOMINIO	
IL PIGNORAMENTO DEL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE	
<i>Un'importante questione pratica è se, dopo la riforma della disciplina condominiale, sia possibile per il creditore pignorare il conto corrente del condominio. A distanza di tre anni dall'emanazione della riforma, la giurisprudenza si mostra ormai favorevole alla pignorabilità.</i>	
Ettore Ditta, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 15 marzo 2016, n. 994 pag. 414-419	38
L'ESPERTO RISPONDE	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	43



GRUPPO²⁴ORE

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 – Roma

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

© 2016 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.

www.tecnici24.ilsole24ore.com

News

Mercato immobiliare e mutui

■ **Fiaip: rivitalizzare il mercato delle case agendo sulle tasse**

Un 2016 che tende verso la stabilizzazione dei prezzi delle case, con compravendite in aumento e un sentiment sempre cauto ma meno negativo che in passato. Non emerge nulla di nuovo dall'osservatorio immobiliare Fiaip sulle zone urbane, reso noto questa mattina dall'associazione degli agenti immobiliari.

Il parere raccolto dall'Osservatorio e sottolineato da Mario Condò de Satriano, presidente del Centro Studi Fiaip, concorda con gli scenari già delineati da altri esperti di mercato. Anche se Fiaip tiene a sottolineare che accanto ad alcuni provvedimenti positivi per il mercato contenuti nella Legge di Stabilità (che si aggiungono all'esenzione Imu sulla prima casa, in particolare l'esenzione Imu sui terreni agricoli, la proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica, la detrazione dell'Iva per l'acquisto di immobili in classe A o B, fino all'estensione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e all'introduzione del leasing immobiliare ad uso abitativo) saranno necessari altri provvedimenti per rivitalizzare il mercato real estate, che continua a rappresentare una fetta pari al 20% del Pil.

Il quadro di mercato

Nel 2015 gli indicatori del mercato immobiliare sono tornati positivi con compravendite salite del 7% (trainate dai mutui, dato che il 52% delle transazioni avviene tramite l'attivazione di questo canale), il tempo medio di vendita sceso da 9 a 7 mesi, così come gli sconti tra prezzo richiesto e prezzo di vendita sceso al 10%, rispetto al 15% del triennio precedente. Altro trend interessante rilevato da Fiaip è la maggiore propensione dei venditori a rivedere al ribasso le richieste. Il 2015 è stato quindi l'anno di transizione verso una maggiore stabilità. Secondo Fiaip si è consolidato il trend di ripresa degli investimenti e sono aumentate dell'8% le richieste di acquisto immobiliare. Resta negativa la variabile prezzi, che nel 2015 hanno registrato un calo del 2,5%.

“Appare ormai chiaro che il mercato immobiliare italiano sia in una fase di risveglio e il 2016, se il Governo confermerà l'inversione di tendenza sul tema fiscale sarà caratterizzato dal consolidamento della domanda in virtù dei timori, già ampiamente riscontrati nell'ultimo trimestre del 2015, nei confronti delle obbligazioni bancarie e all'andamento negativo delle Borse; inoltre le performance poco appetibili dei Btp italiani indirizzeranno risorse verso il real estate che tornerà a rappresentare un'asset class ricercata dagli investitori, anche stranieri, per i rendimenti interessanti (circa il 3,5%)” spiega Condò de Satriano.

Quali provvedimenti strutturali sono dunque necessari? La diminuzione della pressione fiscale (con l'introduzione di una tassa unica), una normativa sulla rigenerazione urbana, ma anche una radicale riforma delle locazioni - si spinge a dichiarare Fiaip - con l'introduzione della cedolare secca anche per gli immobili non residenziali.

Le tipologie più vendute e i valori città per città

Dai risultati dell'indagine emerge che agli italiani piacciono in particolare i trilocali (39% delle transazioni), seguiti dai bilocali (20%), mentre solo il 5% delle vendite riguarda monolocali. Per il 42% le abitazioni vendute sono in buono stato, quindi in genere subito abitabili, mentre per il 27% si tratta di case da ristrutturare. Centro (39%) e semicentro (32%) fanno la parte del leone tra le zone più ricercate, segno che si punta ancora una volta a trovare aree dove il valore dell'abitazione possa restare stabile nei prossimi anni.

Sul fronte quotazioni Fiaip rileva un calo contenuto per città come Napoli (-0,8%), Palermo (-3,3%), Cagliari (-4%), mentre la discesa dei prezzi salgono a Milano (-7,57%), Bologna (-7,89%) fino al -10,38% di Roma e al -14% di Genova.

(Paola Dezza, Il Sole 24ORE – Casa24, 25 febbraio 2016)

■ **Casa, il mercato cerca il riscatto tra mutui e tasse**

Quanto siamo lontani dal 2006? La distanza dai livelli pre-crisi fotografa il momento del mercato immobiliare, ma se si accorcia la prospettiva si intravedono alcuni, timidi segnali di inversione di tendenza. Partiamo dalle compravendite. Anche se manca ancora l'ufficialità dei dati sull'ultimo trimestre, si può già dire che il 2015 ha registrato un numero di rogiti praticamente dimezzato rispetto a dieci anni prima. Ma rispetto al 2013 c'è un aumento di circa il 10 per cento.

Nel frattempo, i mutui hanno quasi riportato indietro le lancette della crisi: secondo i dati dell'Abi, l'anno scorso le banche hanno prestato alle famiglie 49,8 miliardi per comprar casa – solo il 3,5% in meno del 2006 – anche se bisogna considerare che molti di questi mutui sono andati a sostituirne altri stipulati a condizioni meno vantaggiose negli anni scorsi, quando i tassi erano più alti. I prezzi, invece, restano a metà strada tra queste due grandezze. Il calo medio del prezzo al metro quadrato alla fine dell'anno scorso ha sfiorato il 30% in termini reali rispetto ai livelli pre-crisi, secondo l'indicatore calcolato da Nomisma nelle 13 principali città italiane. E la maggior parte degli operatori prevede quotazioni ancora stabili o leggermente calanti, anche se il sentiment sta lentamente migliorando.

Secondo l'ultimo sondaggio congiunturale della Banca d'Italia (pubblicato venerdì scorso), il 62,5% degli oltre 1.200 agenti intervistati prevede prezzi stabili nei primi tre mesi di quest'anno, il 35,2% si attende una diminuzione e solo il 2,3% un aumento. Per avere un'idea, a fine 2015 i pessimisti superavano il 40% e un anno prima erano quasi il 60 per cento.

I più ottimisti, in particolare, sono coloro che operano nelle grandi città (oltre 250mila abitanti), nel Nordest e nel Centro Italia. Quanto alle imposte, il 2016 promette di essere un anno di tregua fiscale per i proprietari, con l'eliminazione del prelievo sull'abitazione principale e con altre misure di favore per chi acquista: dal leasing abitativo alla possibilità di rivendere entro un anno la casa già acquistata con il bonus prima casa, fino alla detraibilità dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata su acquisti dal costruttore. Ma se si guarda al dato stimato di fine 2015 si vede un prelievo più che raddoppiato rispetto al 2006 (+113%) e un aumento di oltre il 170% rispetto al 2009, quando non si pagava l'Ici sulla prima casa. E per quanto possano essere significative, le riduzioni di quest'anno non porteranno certo a bilanciare tutti gli aumenti del tax rate.

Mettendo insieme tutti questi elementi, si possono allora stilare alcune "istruzioni per l'uso" del mercato, in quattro punti. Il 2016 sarà ancora un anno favorevole a chi compra; sul mercato c'è molta scelta e i prezzi non dovrebbero subito ripartire. I tempi di vendita restano relativamente lunghi – 9,1 mesi di media secondo Bankitalia – ma lo sconto medio sul prezzo richiesto è sceso al 14,2% (-2% su base annua); quindi le case più interessanti per quotazione, posizione o caratteristiche potrebbero rimanere meno sul mercato rispetto all'anno scorso. Chi vuole (o deve) vendere case poco appetibili – ad esempio in zona periferica, molto

grandi o da ristrutturare pesantemente – continuerà a faticare a trovare acquirenti ai prezzi richiesti.

Proprio il divario tra domanda e offerta resta la prima ragione di mancata conclusione delle trattative secondo il sondaggio della Banca d'Italia. Né sembra lecito sperare (o augurarsi) che a breve gli appartamenti meno ambiti siano assorbiti grazie al rapido ingresso sul mercato di soggetti che oggi non sono mutuabili. Chi acquista casa a fini di investimento dovrà valutare bene la redditività (con tutte le incertezze legate all'instabilità del fisco), ma anche la "rivendibilità" dell'immobile. Un punto, quest'ultimo, fondamentale anche per chi acquista una prima casa. Dato che la rivalutazione non può essere data per scontata nel breve periodo, diventa importante scegliere case che per caratteristiche o posizione possano essere rivendute in tempi ragionevoli e senza rischiare eccessive minusvalenze, se e quando servirà farlo.

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Primo Piano, 22 febbraio 2016)

■ **Aumentano le compravendite ma i prezzi non ripartono**

Dopo otto anni di crisi il mattone viaggia ancora a vista, con visibilità ridotta. Gli esperti del settore sono allineati nel definire il 2016 un anno di stabilità. Pochi ormai si spingono a ritenere il 2016 l'anno della svolta, dopo aver dovuto rivedere le stime negli anni passati per via dell'inasprirsi della crisi economica e immobiliare e spostare in avanti di anno in anno le lancette dell'orologio che avrebbe dovuto segnare la ripresa. Anche se ci sono più voci positive, o possibiliste, e poche ancora pessimiste, i pareri non si scostano da previsioni di compravendite in aumento nel 2016 tra il 6 e il 10% e quotazioni che sono viste ancora in calo, una discesa però che non dovrebbe superare il 2 per cento.

Restiamo ben lontani dalle 869mila transazioni del 2006, anno record prima della crisi, visto che il 2015 potrebbe avere registrato compravendite a quota 446mila unità (proiettando sul quarto trimestre il trend dei primi nove mesi). Ma per fare previsioni più attendibili sarà determinante proprio l'ultimo quarter dell'anno, i cui dati l'agenzia delle Entrate renderà noti il 3 marzo prossimo.

In questo scenario - è di pochi giorni fa il taglio da parte dell'Ocse delle stime di crescita del Pil in Italia nel 2016 all'1% dall'1,4% -, si sono innestate la crisi cinese e la volatilità delle Borse mondiali. A queste variabili deve comunque un ritorno di appeal il real estate che, come altre asset class tradizionalmente ritenute rifugi sicuri (si pensi al rally dell'oro nelle ultime due settimane), riscuote un interesse tra chi deve scegliere come impiegare i propri capitali. Chi decide di acquistare un immobile come prima casa può approfittare di tassi di interesse ai minimi storici (il fisso oggi è intorno al 2,7%), che rendono la rata del mutuo decisamente più sostenibile che in passato. Chi acquista per mettere a reddito deve porsi nelle condizioni per massimizzare il rendimento e ottenere un saldo positivo tra le spese (mutuo e cedolare secca) e i canoni di locazione percepiti.

La ripresa del mercato immobiliare potrebbe passare anche da una politica fiscale sulla casa più attenta e definitiva. Il segmento della seconda abitazione rimane, infatti, nella morsa di imposte percepite come elevate dai potenziali acquirenti che preferiscono rinviare l'acquisto o guardare all'estero. Oltre frontiera sono, infatti, cresciute ancora le compravendite effettuate dai nostri connazionali, ormai a quota 47.600 unità contro le 32mila compravendite di seconde case in Italia.

Si potrebbero valutare anche soluzioni innovative, come la cosiddetta Golden Visa. Collegare la residenza all'acquisto di un'abitazione per i cittadini extraeuropei potrebbe contribuire (almeno in parte) a dare nuova linfa al real estate.

(Paola Dezza, Il Sole 24ORE – Casa24, 22 febbraio 2016)

■ **Abi, +97,4% nuovi mutui casa nei primi undici mesi del 2015**

I nuovi mutui casa per le famiglie italiane nei primi undici mesi del 2015 sono pressoché raddoppiati (+97,4%) rispetto allo stesso periodo del 2014. È la stima contenuta nel rapporto Abi di gennaio sulla base di un campione rappresentativo di banche. Il rapporto Abi segnala che oltre due terzi dei nuovi mutui vengono stipulati a tasso fisso e che l'incidenza delle surroghe sul totale dei nuovi finanziamenti è pari, negli undici mesi considerati, a circa il 32%. **(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 17 febbraio 2016)**

■ **Aumenta l'offerta di mutui e calano gli spread: «prezzo del fisso» dimezzato nel 2015**

Crescono le erogazioni delle banche e gli spread continuano a calare: per il tasso fisso si sono praticamente dimezzati nel corso del 2015. «Si chiude un anno caratterizzato da dinamiche di offerta del credito da parte del sistema bancario quanto mai favorevoli per privati e famiglie – si legge nella “Bussola” sul IV trimestre dell'anno scorso anticipata a Casa24 Plus da Crif e Mutuisupermarket –. I dati circa gli andamenti dei prezzi per i nuovi mutui proposti dalle banche a fine 2015 mostrano, infatti, che le medie dei migliori spread per un mutuo a tasso variabile e fisso passano rispettivamente da un 1,8% e 1,9% del primo trimestre 2015 a un 1,6% e un 1,0% del quarto trimestre 2015». La riduzione del miglior spread nei 12 mesi del 2015 è risultata quindi essere pari al 15% per i mutui a tasso variabile e addirittura al 47% per i mutui a tasso fisso. «Tale contrazione è da porsi in collegamento agli effetti del Quantitative Easing BCE in grado di fornire liquidità a basso costo al sistema bancario e dei ridotti rendimenti di impieghi alternativi ai finanziamenti di tipo mutuo».

In questo contesto le erogazioni sono cresciute del 65% nei primi 9 mesi dell'anno, con le surroghe sempre protagoniste, ma che in rallentamento: nel dettaglio, «l'incidenza delle surroghe sul totale sul canale online passa dal 65% del totale delle pratiche erogate nel terzo trimestre 2015 al 60% del quarto trimestre 2015».

Diminuiscono però le somme erogate: se a inizio 2014 l'importo medio richiesto era pari a quasi 125mila euro, alla fine dello scorso anno questo dato scende sotto i 120mila euro. «L'andamento – secondo la Bussola – è riconducibile sia a valori degli immobili più ridotti rispetto al passato, sia alla tendenza di contenere quanto più possibile il peso delle rate sul reddito disponibile, senza dimenticare l'incidenza dei mutui rinegoziati, il cui valore è per natura inferiore».

«Con l'inizio 2016, stiamo entrando in una nuova fase di consolidamento della ripresa, in cui la domanda e le erogazioni di nuovi mutui sono attese entrambe in continua crescita sulla prima metà dell'anno anche se probabilmente a ritmi inferiori rispetto a quanto osservato nel corso del 2015 – commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it –. In questo scenario, con un quadro economico complessivo in costante miglioramento, nuove misure fiscali in favore della prima casa e prezzi degli immobili residenziali sempre più contenuti, si stanno rafforzando le premesse per una progressiva ripartenza delle compravendite immobiliari». A conferma anche l'aumento di peso delle erogazioni di mutui con finalità acquisto casa sul totale delle erogazioni veicolate dal canale online, peso pari nel quarto trimestre 2015 al 33% delle operazioni, contro una media del 28% nel terzo trimestre 2015».

«In un contesto di graduale ripresa del mercato immobiliare, testimoniato dall'incremento delle compravendite residenziali nonché dei mutui richiesti ed erogati, è sempre più importante che gli istituti bancari seguano rigorosi standard di valutazione del collateral – commenta Stefano Magnolfi, direttore real estate services di Crif –. A tal proposito si inserisce il recentissimo aggiornamento e adeguamento ai più recenti standard europei delle Linee Guida Abi per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, accompagnato dall'ormai prossimo recepimento della direttiva comunitaria sui mutui residenziali, che rappresentano il

necessario strumento di miglioramento della qualità e della trasparenza del mercato dei crediti ipotecari. Le banche sono quindi chiamate a un ruolo fondamentale per garantire la solidità dell'intero sistema, mentre i consumatori potranno beneficiare direttamente delle novità normative in termini di maggior tutela in un momento particolarmente rilevante quale l'acquisto dell'abitazione».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24ORE – Casa24, 3 febbraio 2016)

■ **Immobili: +8,4% mutui di fonte notarile nel terzo trimestre del 2015**

Nel terzo trimestre 2015, le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari complessivamente considerate (144.487) crescono dell'8,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Lo rileva l'Istat spiegando in una nota che la ripresa è trasversale a tutti i comparti immobiliari: si attesta a +8,9% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori e a +1,6% per i trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso economico. Il 93,8% delle convenzioni rogate ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo e accessori, il 5,6% unità immobiliari ad uso economico e lo 0,6% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà. La crescita coinvolge tutte le ripartizioni, sia per il complesso delle compravendite di unità immobiliari sia per i trasferimenti ad uso abitativo ed accessori.

Tuttavia, per entrambe le tipologie immobiliari, valori sopra la media nazionale si osservano nel nordest (rispettivamente +10,7% e +10,9%) e nel nordovest (+10,1% e +10,8%). Nel settore dei trasferimenti ad uso economico le variazioni sono positive nel nordest (+5,7%), nelle Isole (+2,5%) e nel nordovest (+1,8%) e negative al sud (1,3%) e al centro (0,8%).

Sia gli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane che gli archivi dei piccoli centri prosegue la nota dell'Istat beneficiano della ripresa immobiliare nel settore dell'abitativo (+9,2% sull'anno precedente nei grandi centri e +8,7% nelle piccole città). In quello economico, invece, i grandi centri chiudono il trimestre in negativo (0,6% contro +3,1% nei piccoli centri). Variazioni molto positive sullo stesso trimestre dell'anno precedente (+29,2%) si registrano per le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche. La crescita di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca è forte in tutte le ripartizioni geografiche, con percentuali sopra la media al sud (+37,5%), Isole (+30,3%) e centro (+29,9%).

Mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca chiudono i primi nove mesi del 2015 con un aumento del 20,4%, per un totale di 242.039 convenzioni.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 3 febbraio 2016)



Immobili & Edilizia

■ **Cala l'indice Istat della produzione nelle costruzioni: a dicembre -0,6%**

A dicembre l'indice Istat destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato, rispetto al mese precedente, un calo dello 0,6%. Nella media del IV trimestre 2015 l'indice è aumentato dell'1,2% rispetto al terzo trimestre. L'indice corretto per gli effetti di calendario a dicembre è aumentato dello 0,6% in termini tendenziali (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di dicembre 2014). Nella media del 2015 l'indice è diminuito dell'1,9% rispetto al 2014. A dicembre 2015 l'indice grezzo ha segnato un aumento tendenziale del 4,2% rispetto allo stesso mese del 2014. In media d'anno, nel 2015 l'indice è sceso dell'1% nei confronti dell'anno precedente.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 19 febbraio 2016)

■ Costo di costruzione residenziale: +0,1% a dicembre

A dicembre l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale aumenta dello 0,1% rispetto al mese precedente e dello 0,5% nei confronti di dicembre 2014.

In media annua, nel 2015 l'indice cresce dello 0,5% rispetto all'anno precedente.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 19 febbraio 2016)

■ L'Italia è piena di "case colabrodo"

Presentato dossier di Legambiente sul risparmio energetico. In occasione dell'undicesimo anniversario dell'entrata in vigore del protocollo di Kyoto, Legambiente presenta "Basta case colabrodo", un dossier sui consumi energetici e gli sprechi nelle case in cui viviamo.

Dossier sui consumi energetici. Sono passati undici anni dall'entrata in vigore del Protocollo di Kyoto e Legambiente, in occasione di questo anniversario, ha presentato il dossier sui consumi energetici e gli sprechi negli edifici in cui viviamo.

Il primo settore sul quale è necessario intervenire, in quanto responsabile dell'aumento delle concentrazioni di smog nell'aria, risulta essere il consumo di fonti fossili per il riscaldamento da cui dipende enormemente l'inquinamento delle città italiane e la produzione di gas serra.

Tagli sulla spesa. A beneficiare dei tagli sulla spesa energetica non sarebbero solo l'ambiente e la qualità della vita dei cittadini ma anche le tasche dei consumatori, che Legambiente ha stimato spendano tra i 1500 e i 2000 euro all'anno per il raffrescamento e il riscaldamento delle case. Una spesa simile potrebbe essere ridotta fino al 50% grazie a interventi di efficienza energetica negli edifici nonché a impianti che rendano più confortevoli, sia d'inverno che d'estate, le nostre abitazioni.

Case colabrodo. Il vicepresidente di Legambiente, Edoardo Zanchini, denuncia che "Nonostante le norme in vigore obblighino a rendere trasparenti le informazioni sui consumi per il riscaldamento e raffrescamento delle abitazioni, in gran parte del Paese queste informazioni sono negate o addirittura false, per cui continuiamo a vivere in case colabrodo e senza poter sperare in alcuna opera di riqualificazione in tempi brevi visti i ritardi dei programmi di incentivo".

Italia, Paese dei ritardi. Sempre secondo il dossier di Legambiente, l'Italia ha accumulato un grave ritardo nel recepire le Direttive europee sull'efficienza in edilizia. Infatti, l'Ue ha fatto talmente tanti richiami sul recepimento della Direttiva 2002/91 che ha dovuto aprire una procedura di infrazione e deferire alla Corte di Giustizia europea nel 2012.

Inoltre, sono in fase di stallo altri strumenti che dovevano contribuire alla riqualificazione. Per esempio, il DI sull'efficienza energetica, che prevedeva l'istituzione del Fondo per l'Efficienza Energetica, è stato approvato da 592 giorni, ma il fondo non è ancora accessibile e le risorse stanziare per il 2014 e il 2015 sono andate sprecate.

Lo stesso destino è toccato al programma di miglioramento delle prestazioni degli edifici pubblici e privati, oltre che al piano di informazione e formazione sull'efficienza energetica, la cui predisposizione è stata assegnata all'Enea. E solo negli ultimi giorni si è sbloccata la situazione del Conto Termico, vale a dire gli incentivi per gli interventi di efficienza energetica relativi anche al patrimonio edilizio.

Il compito delle Regioni. Le Direttive Ue in materia di efficienza energetica affidano alle Regioni compiti fondamentali, quali garantire controlli indipendenti e sanzioni sulle certificazioni energetiche degli edifici (Legge 90/2013, che ha recepito la Direttiva 31/2010) e

individuare organismi e soggetti a cui affidare i controlli, intervenendo con verifiche periodiche sulla conformità dei rapporti di ispezione e degli attestati di certificazione emessi. Nonostante ciò, nel 2016 ancora in molte Regioni sono assenti sia controlli sia sanzioni sulle certificazioni energetiche.

In Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Marche, Molise, Sardegna e Umbria non è stato stabilito chi deve controllare quel 2% minimo di certificazioni previsto dalla legge nazionale. Di conseguenza, tale confusione porta alla manca applicazione delle sanzioni previste nei confronti di progettisti, direttori dei lavori e certificatori.

Inoltre, nonostante la Legge conferisca alle Regioni la possibilità di emanare leggi più restrittive rispetto al numero di controllo e all'entità delle sanzioni, finora solo poche hanno approvato norme che garantiscano realmente i cittadini. Va citata in positivo la Provincia di Bolzano, che prevede controlli su tutti gli attestati di prestazione energetica, con verifiche sul progetto e in cantiere.

La situazione del Paese. Le più di 500 termografie (foto a infrarossi) scattate da Legambiente negli ultimi anni in 45 città italiane a edifici pubblici e residenziali privati evidenziano i problemi di isolamento termico nelle sedi dei ministeri, da cui dovrebbero partire le politiche di efficienza, con evidenti dispersioni termiche da solai interpiano e pilastri. Numerose le criticità rilevate anche in strutture di edilizia residenziale costruite recentemente, pubbliche o private, a Roma, Firenze, Bologna e Milano, così come a Foligno, Pesaro, Pescara, Pisa.

Per cambiare. Secondo Legambiente, la situazione può cambiare mediante controlli indipendenti sulle certificazioni energetiche e sanzioni da parte sia delle Regioni che del Governo.

Occorre spingere la riqualificazione del patrimonio edilizio dando certezze agli Ecobonus per gli interventi di riqualificazione che scadono a Dicembre 2016, premiando, nelle ristrutturazioni, il miglioramento della classe energetica di appartenenza e riducendo, così, i consumi energetici civili.

Inoltre, occorrono nuovi strumenti per rilanciare gli interventi di riqualificazione energetici perché troppi interventi su edifici pubblici e privati sono fermi per colpa dei ritardi del Governo. Si deve rendere subito operativo il fondo per l'efficienza energetica introdotto con il Decreto Legislativo 102/2014 e stabilire i criteri per l'accesso da parte di privati e enti pubblici. È necessario, poi, escludere dal patto di stabilità gli interventi sul patrimonio pubblico che permettono di realizzare interventi certificati e verificati di riduzione dei consumi energetici degli edifici. Infine, bisogna intervenire per la semplificazione degli interventi di efficienza energetica, in particolare nei condomini e per gli interventi di retrofit di interi edifici, per permettere alle famiglie di dimezzare i consumi energetici.

(Ivan Meo, Il Sole24 ORE – Tecnici24, 18 febbraio 2016)



Immobili & Fisco

■ **Immobiliare, acquisto prima casa: mutuo o leasing. Nella scelta, attenzione alla proprietà del bene e al riscatto**

Presentata la guida sul Leasing immobiliare abitativo, realizzata dal ministero dell'Economia, con le società dell'Assilea e il notariato.

Il leasing va oltre i confini del suo abituale mercato fatto di imprese e partite Iva e busca alla porta delle famiglie italiane.

Obiettivo: proporsi come alternativa al mutuo per acquistare una casa, pronta o da costruire. Dopo che la legge di Stabilità ha creato, per la prima volta, le premesse normative per l'utilizzo dello strumento nel residenziale retail, ieri alla Camera il ministero dell'Economia, con le società di leasing riunite nell'Assilea e il notariato, ha presentato la guida dedicata al "Leasing immobiliare abitativo".

La guida si rivolge al bacino potenziale di un milione di famiglie italiane, perimetro stimato in base al limite di reddito di 55mila euro, legato agli incentivi fiscali. Incentivi che diventano ancora più interessanti se (fermo restando il limite di reddito) i componenti del nucleo familiare hanno fino a 34 anni. «Lo strumento avrà l'effetto di stimolare le banche a migliorare la loro offerta sui mutui», prevede il viceministro dell'Economia, Luigi Casero. Nella guida è possibile confrontare mutuo e leasing, su un orizzonte di 20 anni. Se si guarda all'aspetto economico, l'appeal maggiore del nuovo strumento sta negli sgravi fiscali: il leasing gode di una imposta di registro fissa dell'1,5% (contro il 2% del mutuo), limitatamente alla prima casa. Ma soprattutto ci sono le detrazioni: il canone di leasing è detraibile per il 19% fino a un massimo di 4mila euro per gli over 35 e 8mila per gli under 35. Anche il costo del riscatto, cioè la maxi-rata finale, è detraibile per il 19% fino a 10mila euro per gli over 35 e 20mila euro per gli under 35. Due aspetti sono da valutare a fondo, sui quali mutuo e leasing divergono sostanzialmente. Nel leasing la proprietà dell'immobile resta in capo alla società di leasing fino all'ultima rata. E poi c'è appunto il riscatto, che vale il 15% dell'intero prezzo di acquisto. Se al termine dei 20 anni non si hanno i soldi per pagare il riscatto ci sono solo due possibilità: o si perde tutto oppure si accende un mutuo.

Le società di leasing, ha detto il presidente di Assilea, Corrado Piazzalunga, stanno predisponendo gli ultimi strumenti operativi per sottoscrivere i contratti. È anche in arrivo una circolare del notariato su importanti dettagli applicativi, anche legati alla gestione dell'immobile nel rapporto con il condominio. Rispetto al mutuo, ha rilevato il direttore generale delle Finanze, Fabrizia Lapecorella, il leasing «è un contratto meno rischioso e prosegue regolarmente in caso di fallimento del venditore/costruttore, in quanto la banca o la società finanziaria che concede il prestito rimane proprietaria dell'immobile per tutta la durata del contratto».

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 2 marzo 2016)

■ **Prestito vitalizio, seconda chance**

Mancano solo le offerte delle banche per dare il via libera al prestito vitalizio ipotecario. Il quadro normativo, entro il quale esse devono muoversi, è stato completato con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 16 febbraio n. 38 del decreto del ministro dello Sviluppo economico n. 226/2015 che fornisce alcuni dettagli operativi, come era previsto dalla legge aprile 2015, n. 44. Il regolamento entrerà in vigore mercoledì 2 marzo.

La legge sul prestito ipotecario fu varata per rivitalizzare questo strumento finanziario disciplinato, nel nostro ordinamento, per la prima volta nel 2005, ma che non è riuscito mai a decollare. Il prestito vitalizio ipotecario consente al proprietario di un'abitazione con più di 60 anni (nella vecchia versione erano 65 anni) di chiedere un finanziamento a una banca, garantito dall'iscrizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile. Finché è in vita, il soggetto finanziato non deve preoccuparsi di restituire il capitale ricevuto: se alla sua morte gli eredi non saldano il conto, la banca recupera il tutto con la vendita della casa.

L'identikit dei proprietari che possono essere interessati a ipotecare la casa in cambio di contante è influenzato da diversi fattori, ma nella decisione un ruolo rilevante è sicuramente giocato dalla presenza o meno di eredi. Chi possiede una casa e ha figli spera sempre di lasciargliela in eredità. Con il prestito ipotecario questo è possibile, perché la proprietà della casa resta sempre di chi ha ricevuto il finanziamento. Solo che è gravata da un debito, che gli eredi possono saldare e tenersi la casa. Ma la speranza è anche che, se questo non sarà

possibile, della somma che la banca ricaverà dalla vendita della casa qualcosa possa finire anche nelle tasche degli eredi.

È un po' una scommessa, fatta però con la certezza che i figli o gli altri eredi oltre a perdere la casa non avranno nessun altro danno. Le norme che disciplinano il prestito vitalizio ipotecario stabiliscono, infatti, che la banca deve accontentarsi della somma che ricava dalla vendita, anche se non è sufficiente a coprire il credito di capitale e interesse che ha maturato, senza poter pretendere niente dagli eredi. La presenza di eredi è, probabilmente, un tratto ricorrente anche nell'identikit del richiedente il prestito preferito dalle banche: meglio se c'è qualcuno che potrà e vorrà saldare il debito anziché recuperare il credito con la vendita all'asta della casa.

L'altro elemento importante per valutare la convenienza dello strumento finanziario è l'età di chi chiede il prestito. La somma che si può ottenere dipende dal tasso di interesse applicato: più è alto e meno il proprietario incassa. Ma il vantaggio dell'operazione cresce con l'età del proprietario. Chi ha appena superato la soglia dei 60 anni rischia di incassare un 15-20% del valore della casa, una percentuale che per toccare il 50-60% deve interessare un novantenne (per il quale può fare poca differenza se il tasso è fisso o variabile).

Per chi non ha eredi, ricorrere al prestito vitalizio ipotecario non è molto conveniente, anzi è sconsigliato, almeno sul piano economico. Se si ha bisogno di denaro l'alternativa può essere la vendita della nuda proprietà, che consente di continuare a vivere nella casa fino al decesso, come succede con il prestito, ma garantisce delle somme più elevate, qualunque sia l'età del proprietario di casa. A differenza di quanto succede con il prestito vitalizio, nella vendita della nuda proprietà non c'è una parte del valore dell'appartamento assorbita dagli interessi pagati alla banca. Non è detto però che la soluzione più conveniente sul piano economico sia anche la più facile da realizzare. Il mercato della nuda proprietà è molto ristretto e le compravendite si svolgono soprattutto tra privati; non è, perciò, sempre facile trovare un acquirente che possa aspettare un certo numero di anni prima di poter disporre della casa.

(Raffaele Lungarella, Mattia Lungarella, Il Sole 24ORE – Norme & Tributi, 29 febbraio 2016)

■ Soluzione riservata alle residenze senza altre ipoteche

Il prestito vitalizio ipotecario non è per tutti e chi lo ottiene deve stare attento a non perderlo. Le disposizioni dettate dalla legge 44/2015 e dal Dm ministero Sviluppo economico n. 226/2015 oltre a specificare i requisiti, soggettivi e patrimoniali, necessari per poter accedere a questa forma di finanziamento, definiscono anche i motivi che permettono alle banche di chiedere in anticipo la sua integrale restituzione.

Per quanto riguarda i requisiti soggettivi, possono usufruire di prestito vitalizio solo i proprietari di un immobile residenziale. È escluso quindi il finanziamento offrendo in garanzia capannoni e immobili adibiti ad altro uso. Le banche non evaderanno neanche le richieste di prestito avanzate dai proprietari di abitazioni sulle quali sia già iscritta ipoteca; se l'ipoteca non è di primo grado, infatti, in caso di insolvenza del debitore, per l'istituto di credito diventa più difficile recuperare le somme prestate, aumentate degli interessi. In corso di operatività si chiariranno anche altri dubbi interpretativi. Si capirà, ad esempio, se l'ipoteca potrà essere posta su una qualunque delle abitazioni del richiedente il prestito o unicamente su quella in cui egli vive e risiede. Con il tempo si potrà chiarire se la garanzia del prestito dovrà essere costituita da un immobile terminato, e quindi già abitabile, oppure se l'ipoteca potrà essere posta su anche su un'abitazione in costruzione.

Al di là di questi aspetti, a questo strumento finanziario possono comunque ricorrere solo i proprietari delle abitazioni che al momento della sottoscrizione del contratto abbiano compiuto i 60 anni di età. Qualora il richiedente sia sposato o conviva more uxorio, è necessario che questo requisito anagrafico sia posseduto anche dal partner, indipendentemente dal fatto che

quest'ultimo sia proprietario dell'immobile; in questi casi, infatti, la normativa prevede che la banca recuperi il suo credito solo con il decesso di entrambi.

Non sempre però la banca deve aspettare quel momento. Il decreto dello Sviluppo economico n. 226/2015 ha definito anche i casi in cui, per la perdita di valore dell'immobile, la banca può ottenere l'anticipata e integrale restituzione del finanziamento.

La lista delle cause è lunga. Tra le altre, comporta la restituzione l'eventuale trasferimento, anche solo parziale, della proprietà, di altri diritti reali o di godimento (uso, usufrutto, abitazione, superficie o servitù) sul bene; stesso esito con l'assoggettamento dell'immobile a provvedimenti giudiziari per una cifra non inferiore al 20% del suo valore. Il rimborso anticipato è previsto anche se il proprietario ha un comportamento che rischia di arrecare un danno all'immobile e anche se sono apportate modifiche all'immobile, anche non di natura strutturale, senza l'approvazione del finanziatore. Infine, la restituzione immediata è dovuta anche se, dopo la stipula dell'accordo, nell'abitazione prendono la residenza persone che non fanno parte della famiglia «stretta» (padre madre e figli).

Scheda di sintesi

Requisiti minimi per richiedere il finanziamento

- Il prestito ipotecario può essere richiesto dai proprietari di immobili con più di 60 anni di età
- Sono esclusi gli immobili, anche se residenziali, posseduti da società commerciali e da altre persone giuridiche. Allo stesso modo sono esclusi gli immobili a destinazione diversa dal residenziale (negozi, uffici, ecc.)
- L'iscrizione di ipoteca di primo grado è condizione necessaria per il prestito

Verifiche preliminari a costo zero

- Prima di sottoscrivere il contratto del prestito vitalizio ipotecario, il proprietario dell'abitazione può sempre rinunciare senza conseguenze
- La banca non può esigere il pagamento delle spese sostenute per le attività preliminari come le spese per la perizia tecnica di valutazione dell'immobile
- La banca non può imporre al richiedente la società con cui sottoscrivere la polizza obbligatoria a copertura dei rischi incendio o esplosione

Piano di ammortamento e oneri trasparenti

- La banca deve allegare al contratto un prospetto con la simulazione del piano di ammortamento del finanziamento, al momento del prestito e al terzo anno: il prospetto deve illustrare il possibile andamento del debito nel tempo, indicando anno per anno il capitale e gli interessi
- L'istituto deve consegnare anche un prospetto informativo dal quale risulti la percentuale finanziata del valore dell'immobile e la somma erogata al netto delle imposte e delle altre spese di istruttoria

Interessi variabili ma il rimborso può essere anticipato

- Ogni banca stabilisce le proprie condizioni del prestito, compreso il tasso di interesse
- Gli interessi che maturano sono capitalizzati, cioè è consentito l'anatocismo. Per evitare che il debito cresca troppo, chi riceve il finanziamento può scegliere di pagare gli interessi, e le altre spese, man mano che maturano, mantenendo fermo il debito nel tempo
- Il contratto può essere stipulato sia a tasso fisso sia a tasso variabile

Restituzione affidata agli eredi o alla messa in vendita

- Il credito (capitale più interessi se non rimborsati) viene recuperato in un'unica soluzione alla morte del proprietario dell'abitazione
- Il debito può essere rimborsato dagli eredi entro 12 mesi dal decesso. Altrimenti la casa viene posta all'asta e l'eventuale eccedenza va agli eredi
- La banca può chiedere il rimborso integrale del prestito se vengono trasferiti la proprietà, altri diritti reali di godimento sull'immobile, se è dato in garanzia o per altre cause che ne riducono il valore

(Il Sole 24ORE – Norme & Tributi, 29 febbraio 2016)

■ **Canone di locazione in nero. Una prima lettura del nuovo art. 13 L. 431/1998**

Con Legge di Stabilità per il 2016, il legislatore ha modificato l'art. 13 legge 431/1998 che regola i patti contrari alla legge.

Il primo comma, nella prima parte, ripropone il contenuto della disposizione previgente, statuendo la nullità delle pattuizioni volte a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. La seconda parte, aggiunta a seguito della riforma, stabilisce l'onere a carico del locatore di provvedere alla registrazione del contratto entro trenta giorni, nonché di darne comunicazione documentata, entro i successivi sessanta giorni, al conduttore. Laddove l'immobile locato sia inserito all'interno di un condominio, il legislatore impone al locatore di comunicare l'avvenuta registrazione all'amministratore di condominio. Tale ultima disposizione risponde alla esigenza di permettere all'amministratore di adempiere l'obbligo previsto dall'art. 1130, numero 6), c.c., della tenuta del registro di anagrafe condominiale.

I successivi due commi sono rimasti immutati e riconoscono una particolare tutela del contraente debole. Il secondo comma, nel caso di nullità dovuta a pattuizione che preveda un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto, stabilisce che il conduttore possa agire in giudizio per la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato, azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile. Il terzo comma sancisce la nullità delle pattuizioni volte a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla legge. La durata minima del contratto, come noto, è stabilita dall'art. 2, commi 1, 3 e 5, della legge 431/1998, che non può essere inferiore a quattro anni nelle locazioni a canone libero e a tre anni in quelle a canone concordato.

Il quarto comma è stato parzialmente modificato e nella sua attuale formulazione parrebbe aver sminuito la tutela a favore della parte contrattualmente più debole. Il primo periodo della norma è rimasto immutato e prevede la nullità delle pattuizioni volte ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie. Diversamente dalla precedente norma, nella quale veniva stabilita la nullità di qualsivoglia obbligo del conduttore ovvero qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito, la norma riformata prevede la nullità esclusivamente delle pattuizioni volte a tal fine. Così formulata, la disposizione, che peraltro parrebbe una duplicazione di quanto già affermato nel primo comma, se da un lato sembra riconoscere una maggiore autonomia contrattuale alle parti, dall'altro, pare aver privato il conduttore di una concreta tutela.

Il quinto comma è del tutto nuovo e pone rimedio ad un vuoto legislativo venutosi a creare a seguito della pronuncia di illegittimità costituzionale (sent. n. 50/2014) dell'art. 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Il comma 8 dell'art. 3 del citato decreto legislativo prevedeva che, per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo che non erano registrati entro il termine stabilito dalla legge, la disciplina convenzionalmente stabilita dalle parti subisse significative modificazioni. Infatti, la durata della locazione veniva fissata in quattro anni, a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio; al relativo rinnovo si applicava, inoltre, la disciplina prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 431/1998, ossia il rinnovo del contratto di locazione per un periodo di quattro anni; il canone annuo, infine, a decorrere dalla data della registrazione del contratto, veniva fissato, salvo che le parti avessero pattuito un canone di importo inferiore, in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, pari al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Il comma 9 stabiliva che le predette disposizioni si applicassero anche nei casi in cui nel contratto di locazione registrato fosse stato indicato un importo inferiore a quello effettivo ovvero fosse stato registrato un contratto di comodato fittizio. Orbene, il quinto comma della legge 208/2015 prevede per i conduttori, che in applicazione della disciplina delle norme dichiarate incostituzionali, hanno versato, nel

periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23/2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del predetto decreto legislativo, un importo del canone di locazione ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato. In definitiva il legislatore fa rientrare dalla finestra ciò che era uscito dalla porta.

Il comma sesto (corrispondente al quinto della previgente norma) è rimasto pressoché invariato. Prevede che il conduttore, nelle ipotesi di nullità di cui al comma quarto, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, oltre a richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate, può richiedere che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dalla legge in parola, al comma 1 dell'articolo 2 ovvero al comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di legge. Dalla lettura di tale disposizione emerge con evidenza l'intento del legislatore di far venire a galla i contratti di locazione occultati al fisco.

Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione, il giudice stabilisce il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo determinato ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati, nonché la restituzione delle somme eventualmente eccedenti. Le disposizioni testé enunciate, in forza di quanto previsto dal settimo comma, "devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge".

Infine, **l'ottavo comma** ripropone il contenuto del previgente comma 6, stabilendo che "i riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso".

(Luana Giannuzzi, Il Sole24 ORE – Tecnici24, 23 febbraio 2016)



Immobili e certificazione energetica

■ **Certificazione energetica: la Lombardia cambia le regole**

In questo lavoro intendiamo schematizzare le principali novità e i chiarimenti intervenuti a seguito dell'emanazione del decreto dirigenziale 224/2016 della regione Lombardia.

Il 22 gennaio u.s. è stato pubblicato sul *Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia* il D.Dir. 224 del 18 gennaio 2016, recante "Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30 luglio 2015".

L'applicazione del decreto 6480 ha evidenziato la necessità di chiarire alcuni adempimenti e di integrare alcune disposizioni approvate, per le quali è stato stilato un documento che riporta precisazioni su più campi (*tabella 1*).

Con il nuovo D.Dir. 224/2016 è stata modificata anche la disciplina sugli impianti termici e le pompe di calore (*tabella 2*).

Altri argomenti rivisti dal decreto sono costituiti dai seguenti: ampliamento volumetrico e nuovi volumi edilizi, requisiti di trasmittanza termica dei serramenti in caso di riqualificazione energetica e involucro opaco con isolamento in intercapedine dall'interno (*tabella 3*).

TABELLA 1 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

<p>Modello APE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nel modello viene inserita un'ulteriore clausola, con la quale il certificatore dichiara che la copia cartacea è conforme alla copia digitale di APE inviato al catasto energetico regionale degli edifici; • Relativamente agli eventuali interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, il certificatore è obbligato a indicarli nell'apposita sezione, anche quando dovesse ritenerli non necessari in termini di costi/benefici per gli immobili di classe A3 e A4; in mancanza di ciò, vi è inadempienza e quindi l'APE sarà soggetto a verifica e controllo di conformità. 	
<p>Allegazione APE</p>	<p>Obbligo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In caso di vendita giudiziale dei beni indivisi che non siano oggetto di procedure esecutive (individuali o concorsuali); • Unità immobiliari ed edifici privi di impianti rilevanti ai fini della certificazione energetica, perché comunque parametrati alla corrispondente unità immobiliare o al corrispondente edificio "di riferimento"; tali unità pertanto, qualora oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso, sono sottoposte all'obbligatorietà di allegazione dell'APE, così come tutti gli altri casi in cui sia prevista.
<p>Allegazione APE</p>	<p>Esclusione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali (abrogando così il precedente punto 10.4 del decreto 6480/2015); • Oltre ai casi già previsti (punto 3.4 del decreto 6480/2015), si aggiungono gli edifici industriali e artigianali il cui utilizzo e/o le attività svolte all'interno non prevedano il riscaldamento o la climatizzazione; • Gli interventi che prevedono installazione di dispositivi per termoregolazione e contabilizzazione del calore (a meno di interventi di rifacimento dell'impianto termico o di riqualificazione energetica) non comportano la decadenza della validità dell'APE (che ha validità di 10 anni dalla data di registrazione al catasto energetico regionale; punto 11.8 del decreto 6480/2015); • Le strutture a protezione degli impianti sportivi, essendo stagionali (anche se costituite da strutture portanti fisse e coperture amovibili), sono esenti dall'obbligo dei requisiti di prestazione energetica e dunque anche dal dotarsi di APE.

Libretto di impianto	<p>Questo, aggiornato in conformità alle disposizioni per il controllo sull'efficienza energetica degli impianti termici civili (punto 11.8 del decreto 6480/2015),</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deve essere obbligatoriamente allegato all'APE, consegnato all'acquirente o al locatario dell'edificio, prima della stipula del contratto; • Non deve necessariamente essere unito all'APE allegato al contratto medesimo, in sede di stipulazione.
-----------------------------	--

TABELLA 2 – IMPIANTI TERMICI E POMPE DI CALORE

Sostituzione generatore calore	Esclusione	<ul style="list-style-type: none"> • La sostituzione di una caldaia con un'altra di diversa tipologia (per esempio, condensazione, modulante, tradizionale ecc.), che non preveda un cambio di combustibile, di potenza inferiore ai 50 kW, non è assimilata a un cambio di tipologia di generatore, per cui non richiede la relazione tecnica da presentarsi al comune; • Non è richiesta relazione tecnica neanche per la sostituzione con pompa di calore = 15 kW.
	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> • Invio al comune della dichiarazione di conformità dell'impianto (D.M. 37/2008); • Invio all'Autorità competente per le ispezioni sugli impianti del rapporto di controllo tecnico e l'aggiornamento del libretto di impianto (D.G.R. n. 3965/2015).
Pompa di calore		<ul style="list-style-type: none"> • Va presentata relazione tecnica al comune per l'installazione di pompe di calore = 15 kW in caso di nuova costruzione, ristrutturazione importante, riqualificazione energetica dell'involucro edilizio, ristrutturazione o riqualificazione energetica dell'impianto termico; • In un ambiente servito da impianto di riscaldamento, se è installata una pompa di calore reversibile (tipo <i>split</i>), questa dovrà essere valutata ai fini del raffrescamento (e non del riscaldamento) nel calcolo delle prestazioni energetiche dell'immobile.
Impianto termico		<ul style="list-style-type: none"> • Nel caso in cui non sia provvisto di almeno uno dei sottosistemi (generazione, distribuzione o emissione), l'edificio oggetto di certificazione energetica va considerato privo di impianto termico;
		<ul style="list-style-type: none"> • Laddove fossero presenti tutti i sottosistemi, ma non via sia l'allacciamento alla rete del gas, l'edificio oggetto di certificazione energetica va considerato dotato di impianto termico;
		<ul style="list-style-type: none"> • In caso di ristrutturazione o riqualificazione energetica o sostituzione del generatore con uno di potenza termica superiore al 10%, vanno rispettati tutti gli obblighi già previsti nel precedente decreto relativi agli impianti di climatizzazione invernale, estiva e idrico-sanitari, nel rispetto innanzi tutto dei requisiti minimi comunitari.

Impianto termico a biomassa	<ul style="list-style-type: none"> In caso di installazione di questa tipologia di impianto, la relazione tecnica con i calcoli e le verifiche previste dal D.R. 6480/2015, al di là della potenza dell'impianto, dovrà attestare l'appartenenza alle classi di efficienza energetica con rendimenti = ai valori fissati dalla D.G.R. 3965/2015 "Disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici";
	<ul style="list-style-type: none"> In caso di installazione in edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione, va eseguito il calcolo dell'efficienza globale media stagionale;
	<ul style="list-style-type: none"> In caso di installazione in un edificio esistente di un impianto termico a biomassa che vada a integrare l'impianto termico già installato e che non richieda interventi sui sottosistemi impiantistici, non vi sarà l'obbligo del rispetto dei requisiti previsti nei punti 7.1 e 7.2 del D.R. 6480/2015 (coefficiente globale di scambio termico, trasmittanza termica), purché la potenza nominale del focolare sia < 5 kW;
Sistemi cogenerativi	<ul style="list-style-type: none"> Negli impianti di cogenerazione, i prodotti su cui ripartire il consumo di combustibile sono due: l'energia termica e l'energia elettrica; per definire in modo univoco qual è la quantità di combustibile associata a un prodotto e all'altro, si introducono i cosiddetti "fattori di allocazione" (metodo della produzione alternativa). Sulla base di questa formula, vengono così definite le due distinte richieste di energia da parte del cogeneratore: quella relativa alla produzione di energia termica e quella relativa alla produzione di energia elettrica. Tali risultati scaturiscono dall'applicazione delle formule indicate al punto 11.10.4 dell'Allegato H al D.R. 6480/2015; secondo il nuovo decreto 224/2016, queste formule restano valide a prescindere dalla potenza elettrica e termica del sistema cogenerativo e quindi applicabili anche a impianti di cogenerazione abbinati a reti di teleriscaldamento.
Fonti energetiche rinnovabili	<ul style="list-style-type: none"> Se l'edificio "a energia quasi zero" è allacciato a una rete di teleriscaldamento e riesce in tale modo a soddisfare l'intero fabbisogno per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, non incorre negli obblighi relativi alla copertura dei fabbisogni di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria e della somma dei fabbisogni per climatizzazione invernale, estiva e acqua calda sanitaria (così come indicato precedentemente dal D.R. 6480/2015, punti 6.13 c. i-ii); incorre nell'obbligo invece di installare impianti a energia rinnovabile per la produzione di energia elettrica (D.R. 6480/2015, punto 6.13 c. iii);
	<ul style="list-style-type: none"> Se l'edificio è sottoposto a ristrutturazione pesante (come definita dall'art. 2 del D.Lgs. 28/2011), resta soggetto all'obbligo di integrazione delle fonti energetiche rinnovabili (anche se non rientrano nella definizione di ristrutturazione importante di I livello, come definita dal D.R. 6480/2015).
Condensa	<ul style="list-style-type: none"> Le verifiche di condensa in assenza di sistemi di controllo dell'umidità dovranno fare riferimento a quanto riportato al punto 5.3 delle disposizioni allegate al D.R. 6480/2015 (non ai paragrafi I.2.1 e I.2.2 dell'Allegato H); dunque il metodo da impiegarsi è quello delle "classi di

	<p>concentrazione", in conformità alla normativa tecnica UNI EN ISO 13788. Nel dettaglio, si verifica l'assenza di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rischio di formazione di muffe, con particolare attenzione ai ponti termici negli edifici di nuova costruzione; 2. Condensazioni interstiziali.
--	---

TABELLA 3 – AMPLIAMENTI VOLUMETRICI E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Ampliamenti volumetrici	<ul style="list-style-type: none"> • Per questi casi, il recupero dei sottotetti e i nuovi volumi edilizi (con volume lordo climatizzato superiore al 15% dell'esistente), ove la nuova porzione viene climatizzata mediante l'estensione degli impianti tecnici già esistenti, sono previste una serie di verifiche: <ul style="list-style-type: none"> -il coefficiente medio globale di scambio termico (H'T) deve risultare inferiore al valore massimo ammissibile in funzione della zona climatica e del rapporto di forma S/V, quindi < 0,65 (zona E), < 0.62 (zona F); -il parametro del rapporto fra l'area solare equivalente estiva dei componenti finestrati e l'area della superficie utile (Asol,est/Asup utile) deve risultare < 0,030 (per gli edifici della cat. E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena, caserme, nonché per la categoria E.1(3) e per gli edifici di tutte le altre categorie; -tutte quelle previste al punto 5 dell'Allegato al D.R. 6480/2015 "Prescrizioni comuni per gli edifici di nuova costruzione, gli edifici oggetto di ristrutturazioni importanti o gli edifici sottoposti a riqualificazione energetica"; -nello specifico caso indicato alla lett. b) del punto 5.1 (ampliamenti volumetrici, recupero sottotetti, nuovi volumi), se la nuova porzione prevede l'installazione di un nuovo impianto clima o un sistema di servizio energia, va parificata a una nuova costruzione e alle relative verifiche; -i casi che non rientrano nella lett. b) del punto 5.1, per cui la nuova porzione ha un volume lordo climatizzato <_ 15% dell'esistente e <_ 500 m3, sono parificati agli interventi di riqualificazione energetica e soggetti alle relative verifiche. 		
Trasmittanza termica serramenti	<ul style="list-style-type: none"> • La trasmittanza termica U massima delle chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi, verso l'esterno e verso ambienti non climatizzati, soggetti a riqualificazione energetica, deve seguire lo schema previsto dalla tabella 15 dell'All. B al D.R. 6480/2015, variabile in base alla zona climatica e aggiornata sulla base delle nuove disposizioni: 		
	1.1.2016/31.12.2016	U = 1,80 (zona E)	U = 1,60 (zona F)
	a partire dall'1.1.2017	U = 1,40 (zona E)	U = 1,00 (zona F)
Involucro opaco	<ul style="list-style-type: none"> • In caso di interventi di riqualificazione energetica dell'involucro opaco che prevedano l'isolamento termico dall'interno o l'isolamento termico in intercapedine, indipendentemente dall'entità della superficie coinvolta, i valori delle trasmittanze di riferimento sono quelli riportati nelle seguenti tabelle dell'Allegato B al D.R. 6480/2015 (già incrementati del 30% all'entrata in vigore del decreto): 		

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tabella 12 –strutture opache verticali, verso l'esterno e verso locali non climatizzati soggette a riqualificazione; 2. Tabella 13 –strutture opache orizzontali o inclinate di copertura, verso l'esterno e verso locali non climatizzati soggette a riqualificazione; 3. Tabella 14 –strutture opache orizzontali di pavimento, verso l'esterno e verso locali non climatizzati soggette a riqualificazione; 4. Tabella 15 –i riferimenti sono da limitarsi alle chiusure tecniche opache e ai cassonetti, comprensivi degli infissi, verso l'esterno e verso ambienti non climatizzati, soggetti a riqualificazione.
Impianti di illuminazione	<ul style="list-style-type: none"> • L'installazione di nuovi apparecchi di illuminazione, anche se in immobili di nuova costruzione oppure oggetto di ristrutturazione importante di 1° o 2° livello, deve rispondere ai requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari emanati ai sensi delle direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE, nonché rispondere alle norme UNI e CEI vigenti.

(Ivan Meo, Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 15 marzo 2016, n. 994 pag. 430-433)

Condominio

■ **Energia termica, quale aliquota Iva per i condomini con abitazioni, negozi e uffici**

Da un punto di vista dell'imposta sul valore aggiunto, l'energia termica sconta l'aliquota agevolata del 10% qualora sia destinata all'uso domestico.

E' questo quello che stabilisce il numero 122, della parte III, della Tabella A, allegata al D.P.R. 633/1972, con il fine di agevolare il consumatore finale non soggetto passivo d'imposta che, altrimenti, resterebbe inciso dall'aliquota ordinaria.

Possono nascere, però, dei problemi con riferimento a quei fabbricati condominiali composti sia da unità abitative sia da unità non abitative quali, per esempio, negozi e uffici. Mentre le prime sono, infatti, destinatarie della norma di favore in merito all'energia consumata, le altre tipologie di unità immobiliari restano assoggettate all'aliquota IVA ordinaria attualmente nella misura del 22%.

Il D.Lgs. 102/2014, al fine di individuare puntualmente il consumo di energia anche in edifici con unità immobiliari eterogenee nonché al fine di favorire il contenimento dei consumi energetici "attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale", stabilisce, tra gli altri, che entro il 31 dicembre 2016 nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, devono essere installati, da parte delle imprese di fornitura del servizio, contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, "nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali".

Non solo: stabilisce sempre la norma di cui al decreto del 2014 che nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia possibile da un punto di vista tecnico ovvero non risulti essere efficiente in termini di costi, al fine di misurare il riscaldamento «si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali», escludendo i radiatori situati negli spazi comuni degli edifici.

Cosa succede se i condomini sono alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento?

Nel caso in cui, poi, i condomini siano alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, viene stabilito che al fine di suddividere correttamente le spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, qualora prodotta in modo centralizzato, il costo complessivo deve essere suddiviso «in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto».

Alla luce del fatto che la norma, poi, dispone altresì che per la prima stagione termica successiva all'installazione dei predetti dispositivi, la suddivisione dei costi può essere determinata "in base ai soli millesimi di proprietà", si ritiene, in ogni caso, che possa valere quanto già chiarito dall'Amministrazione finanziaria attraverso la risoluzione n. 150/2004.

In tale sede, infatti, l'Agenzia ha avuto modo di confermare che in caso di mancanza di distinti contatori di consumo energetico, la suddivisione tra consumo relativo all'uso domestico e per altri usi può avvenire anche attraverso distinti contatori che facciano riferimento solo ai consumi di uno dei due comparti – domestico o non domestico - di modo che, per differenza rispetto al consumo totale, si possa addivenire al consumo anche dell'altro comparto, potendo così, di conseguenza, applicare le opportune aliquote IVA del 10%, in caso di uso domestico, ovvero del 20% in ogni altro caso.

(Michele Brusaterra, *Il Sole 24 ORE* - Quotidiano del Condominio, 2 marzo 2016)

Rassegna di normativa

(G.U. 1 marzo 2016 n. 50)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 27 gennaio 2016

Tasso di riferimento determinato per il periodo 1° gennaio-30 giugno 2016, relativamente alle operazioni a tasso variabile, effettuate dagli enti locali ai sensi dei decreti-legge 1° luglio 1986, n. 318, 31 agosto 1987, n. 359 e 2 marzo 1989, n. 66, nonché della legge 11 marzo 1988, n. 67.

(G.U. 5 febbraio 2016, n. 29)

MINISTERO DELLA DIFESA

DECRETO 29 ottobre 2015

Trasferimento di alcuni alloggi dal patrimonio indisponibile dello Stato al patrimonio disponibile.

(G.U. 5 febbraio 2016, n. 29)

MINISTERO DELLA DIFESA

DECRETO 29 ottobre 2015

Trasferimento dal demanio pubblico dello Stato al patrimonio disponibile di alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze Armate, per essere alienati.

(G.U. 5 febbraio 2016, n. 29)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 20 novembre 2015

Approvazione degli elenchi degli interventi ammessi a finanziamento utilizzando i residui regionali delle risorse destinate al programma «Nuovi progetti di interventi».

(G.U. 5 febbraio 2016, n. 29)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.

(G.U. 8 febbraio 2016, n. 31)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6062 «strada di collegamento dell'area industriale di Baragiano con l'abitato di Muro Lucano».

(G.U. 8 febbraio 2016, n. 31)

AGENZIA DEL DEMANIO

DECRETO 3 febbraio 2016

Rettifica del decreto 20 dicembre 2004, concernente l'individuazione dei beni immobili di proprietà dell'INPDAP.

(G.U. 9 febbraio 2016, n. 32)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Costituzione diritto di servitù di scarico coattivo acque ex art. 1043 c.c. in favore del Ministero dello sviluppo economico a fronte dell'indennità liquidata sugli immobili siti nel Comune di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.

(G.U. 9 febbraio 2016, n. 32)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nei Comuni di Rapone e di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/6069 «strada di collegamento tra l'abitato di Muro Lucano con la S.S. Ofantina e l'abitato di Rapone».

(G.U. 9 febbraio 2016, n. 32)

**AGENZIA DEL DEMANIO
COMUNICATO**

Modifiche al Regolamento sulla disciplina del diritto di accesso agli atti.

(G.U. 12 febbraio 2016, n. 35)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 30 dicembre 2015**

Apporto di immobile di proprietà dello Stato al fondo i3-Università.

(G.U. 15 febbraio 2016, n. 37)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DECRETO 22 dicembre 2015, n. 226**

Regolamento recante norme in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario, ai sensi dell'articolo 11-quaterdecies, comma 12-quinquies, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, come modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge 2 aprile 2015, n. 44.

(G.U. 16 febbraio 2016, n. 38)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile «Caserma Serini», in Montichiari

(G.U. 19 febbraio 2016, n. 41)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile «Opera della fortificazione permanente», in San Michele al Tagliamento.

(G.U. 19 febbraio 2016, n. 41)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile «Zona logistica 1° ROC», in Abano Terme

(G.U. 19 febbraio 2016, n. 41)

**MINISTERO DELLA DIFESA
DECRETO 1 dicembre 2015**

Trasferimento dal demanio pubblico al patrimonio disponibile dello Stato di alcuni alloggi.

(G.U. 22 febbraio 2016, n. 43)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili in Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6006 «opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Calitri».

(G.U. 27 febbraio 2016, n. 48)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili in Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6006 «opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Calitri».

(G.U. 27 febbraio 2016, n. 48)

Rassegna di giurisprudenza



Vendita immobili

■ Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 8 febbraio 2016, n. 2438

Preliminare di vendita immobile: legittimo il rifiuto di stipulare il definitivo se manca il certificato di agibilità"

Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile per mancata consegna del certificato di agibilità è giustificato, poiché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene. (Cass. Civ., sez. II, 26 novembre 2015-8 febbraio 2016, n. 2438)

Il caso. Tizio e Caio, promittenti venditori, adivano l'autorità giudiziaria chiedendo la risoluzione del contratto preliminare stipulato con Sempronio e Mevio, avente ad oggetto la vendita di un piano cantinato da adibire ad abitazione, per inadempimento dei promissari acquirenti, essendosi gli stessi rifiutati di stipulare il contratto definitivo, nonché la condanna degli stessi al pagamento dell'indennizzo per l'occupazione dell'immobile. Si costituivano in giudizio i convenuti, i quali proponevano domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 cod. civ., chiedendo la condanna di Tizio al risarcimento dei danni provocati dalla mancata consegna del certificato di abitabilità del diverso immobile che il medesimo Tizio si era impegnato a procurare, come da scrittura privata sottoscritta. Il giudice di prime cure rigettava la domanda attorea sul rilievo che Tizio non era proprietario dell'immobile promesso in vendita e che Caio, proprietario del bene, non aveva stipulato il preliminare, sicché il preliminare era dichiarato inefficace e i convenuti condannati al rilascio dell'immobile. In appello, la decisione veniva riformata mediante l'accoglimento della domanda di risoluzione del preliminare per inadempimento dei promissari acquirenti. Parte soccombente proponeva ricorso per Cassazione.

La decisione. Con la prima doglianza, i ricorrenti lamentano la decisione impugnata nella parte in cui è stato ritenuto ingiustificato il loro rifiuto a stipulare il contratto definitivo per mancanza del certificato di agibilità: le parti, si legge nella sentenza impugnata, avevano espressamente subordinato la stipula del contratto definitivo al rilascio della concessione edilizia, e il mancato rilascio del certificato di agibilità, di per sé, non concretava inadempimento del venditore, né era stata dedotta l'impossibilità di conseguire il predetto certificato. Sul punto il supremo Collegio osserva che "l'obbligo di consegnare il certificato di agibilità grava ex lege sul venditore, in base all'art. 1477, terzo comma, cod. civ.", pertanto del tutto legittimo è il rifiuto del promissario acquirente di stipulare il contratto definitivo relativo all'acquisto dell'immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia. Inoltre, la Corte aggiunge che tale legittimità sussiste anche laddove il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune — nei cui confronti peraltro è obbligato ad attivarsi il promittente venditore — in quanto il promissario acquirente "ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a

soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene". Nel caso di specie, risulta pacifica l'impossibilità della parte promittente venditrice di consegnare il certificato di agibilità alla data della stipula del contratto definitivo, risultando di conseguenza pienamente giustificato il rifiuto di stipulare dei promissari acquirenti. Inoltre, aggiunge la Corte, non grava su questi ultimi l'onere di allegare la circostanza negativa che il certificato non potesse essere rilasciato, come erroneamente ha ritenuto la Corte d'appello, essendo nell'interesse esclusivo del promittente venditore, ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento, l'allegazione del fatto positivo e contrario, e cioè che il certificato potesse essere rilasciato.

Con il secondo motivo, i ricorrenti lamentano il mancato accoglimento della domanda di risarcimento del danno provocato dall'omessa consegna del certificato di abitabilità dell'immobile che Tizio si era impegnato a consegnare con scrittura privata. La Corte territoriale aveva condannato Tizio a consegnare il certificato o, in alternativa, a rimborsare le spese a tal fine necessarie, ed aveva rigettato la pretesa risarcitoria sul rilievo che i ricorrenti non avevano fornito la prova che il certificato fosse stato rifiutato o non potesse essere rilasciato. Il supremo Collegio evidenzia l'errore in cui era incorsa la Corte di appello nell'escludere che l'accertata mancata consegna del certificato di abitabilità dell'appartamento integrasse inadempimento contrattuale, ponendo a carico degli acquirenti l'onere di dimostrare che il certificato non potesse essere ottenuto. Orbene, il giudice di legittimità afferma che "la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 cod. civ., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incide sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto". Incombe, quindi, sul venditore l'obbligo di consegnare all'acquirente dell'immobile il certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio, e "l'inadempimento di questa obbligazione è ex se foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe". Pertanto alla luce di tali principi, è pacifico che l'onere di provare la possibilità di procurare il certificato incomba sulla parte tenuta alla consegna del richiamato certificato. Nel caso di specie, aggiunge la Corte, emerge con evidenza che la parte promittente venditrice non ha provato di poter onorare l'impegno, e di conseguenza sussiste l'inadempimento contrattuale ed il relativo danno.

La Corte, pertanto, ritiene di accogliere il ricorso.

(Ivan Meo, Il Sole24ORE - Tecnici24, 15 febbraio 2016)

■ Corte d'Appello di Napoli - Sezione 3 bis - Sentenza 6 luglio 2015 n. 3076

Compravendita, no al risarcimento per l'assenza di aree verdi concordata col Comune

Nelle compravendite immobiliari sulla carta, la convenzione stipulata con il comune in cui il costruttore, per ottenere la concessione edilizia, si impegna a destinare alcune aree a uso per esempio ricreativo o sportivo, qualora non venga attuata, non può essere invocata dagli acquirenti degli appartamenti per ottenere una riduzione del prezzo. Lo ha stabilito la Corte d'Appello di Napoli, con la sentenza 6 luglio 2015 n. 3076, chiarendo che se manca una esplicita trasfusione nel contratto essa rimane un atto che coinvolge unicamente il costruttore e l'amministrazione.

Sulla base di questo ragionamento è stata dunque respinta la domanda di due coniugi che lamentavano la mancata realizzazione nel parco condominiale di zone verdi, campi da tennis e parcheggi comuni. Per il tribunale, infatti, la giurisprudenza di legittimità ha più di una volta affermato che «la convenzione stipulata tra un comune e un privato costruttore, con la quale questi, al fine di conseguire il rilascio di una concessione edilizia, si obblighi a un facere o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico, quale, ad esempio, la destinazione di un'area ad uno specifico uso, non solo non costituisce un contratto di diritto privato ma

neppure ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi come atto intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento finale dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione, la quale è portatrice di interessi essenzialmente pubblici e non di protezione di quelli di alcuni privati». «Ne consegue - continua la sentenza - che, non potendosi configurare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, figura che postula, ai sensi dell'art. 1411 c.c., l'esistenza di un interesse dello stipulante, i terzi privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti sulla base di esso né quindi di agire per il suo adempimento, salva l'ipotesi che esso sia stato trasfuso in una disciplina, negoziale all'atto del trasferimento delle singole unità immobiliari» (Cassazione 2742/12). Va quindi escluso, prosegue la Corte, che «la sola menzione nella promessa di vendita della concessione edilizia, elemento essenziale per la validità della compravendita da stipulare in attuazione del preliminare, abbia dato efficacia nei rapporti tra le parti del preliminare all'atto d'obbligo intervenuto tra privato e pubblica amministrazione: in mancanza di ulteriori indicazioni (e, anzi, in presenza di elementi di segno contrario), ad essa non può attribuirsi il significato di una manifestazione di volontà diretta a conferire efficacia vincolante, tra gli stipulanti, dell'atto d'obbligo, conseguenza che, come affermato dalla Cassazione (2742/12), può ravvisarsi soltanto laddove le parti abbiano espressamente richiamato lo specifico contenuto dell'atto d'obbligo nel contratto, manifestando così in maniera chiara la volontà far nascere, in relazione ad esso, nuovi diritti e nuove obbligazioni».

Peraltro, aggiunge la Corte, il contratto preliminare era anteriore all'atto d'obbligo sulla base del quale è stata emessa la concessione edilizia, e alla promessa di vendita era allegato solo il grafico della pianta tipo dell'appartamento, e dunque non conteneva «i grafici relativi all'organizzazione degli spazi esterni al fabbricato né l'indicazione analitica delle pertinenze condominiali».

La sentenza ha invece dichiarato nulla, come chiesto dai ricorrenti, la clausola contenuta nel preliminare che prevedeva la preventiva approvazione e accettazione, da parte dei promissari acquirenti del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali predisposti dal costruttore. Secondo la Cassazione, infatti, «l'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di una unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore, non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, per relationem, di tale atto» (Cassazione 3104/05). Né, conclude, «può darsi rilievo all'accettazione contenuta nel verbale di consegna, che non fa riferimento ad uno specifico regolamento e che, come risulta dalla prova orale, è da ritenersi superata dalla successiva predisposizione da parte della società di un nuovo regolamento».

(Francesco Machina Grifeo, Il Sole24ORE – Guida al Diritto online, 8 febbraio 2016)



Immobili e condominio

■ TAR Liguria – Genova - Sezione I - Sentenza 29 gennaio 2016, n. 97

La funzione sociale della proprietà: le barriere architettoniche si possono abbattere

Nel conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione di ascensore si risolverebbe non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, vanno privilegiate le prime, adottando una soluzione conforme ai principi costituzionali della tutela della salute e della funzione sociale della proprietà, rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello

dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica e riconoscendo la facoltà, agli stessi, di apportare a proprie spese una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condomini.

Il caso

Il Tar Liguria (Sez. I, sentenza n. 97 del 2016) si pronuncia sul ricorso presentato da un condominio e altri proprietari avverso le note comunali che hanno escluso un intervento inibitorio dei lavori assentiti di realizzazione di un ascensore esterno inteso a superare le barriere architettoniche di accesso, nonché il relativo assenso paesaggistico.

La sentenza dà conto sotto il profilo edilizio della giurisprudenza consolidata che ha negato la natura di costruzione all'ascensore realizzato all'esterno di un caseggiato, nel caso in cui l'aggiunta di tale manufatto non avrebbe potuto essere ammessa dalla conformazione della tromba delle scale o degli altri ambienti interni (Cass. n. 2566 del 2011 e Cons. Stato n. 6253 del 2012), sulla base dell'elaborazione della nozione di volume tecnico come quell'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale, che viene destinata a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della costruzione medesima. Essa poi si sofferma sulla comparazione degli interessi 'in gioco', affermando la prevalenza dei principi costituzionali che sono sottesi all'abbattimento delle barriere architettoniche.

La disabilità e le libertà individuali

La sentenza in commento, attraverso l'esame della giurisprudenza in materia, testimonia il cambiamento occorso nella concezione sociale di disabilità: da una definizione per c.d. 'soggettiva' dell'handicap dipendente dalle caratteristiche della persona, si è giunti ad una classificazione che in qualche modo riguarda tutti, in relazione dunque, non solo alle funzioni corporee, ma anche alle attività, alla partecipazione dell'individuo, ai fattori ambientali.

Si è giunti ad un'evoluzione normativa tesa a promuovere l'integrazione sociale ed ambientale. Brevemente, va ricordato che in Italia, già la l. n. 13 del 1989 ha stabilito i termini e le modalità in cui deve essere garantita l'accessibilità agli ambienti: la ratio della normativa è quella di permettere ad un soggetto diversamente abile di poter frequentare liberamente qualsiasi edificio; pertanto, non solo di garantire il diritto all'abitazione, ma anche ad una normale vita di relazione.

Di seguito la l. n. 104 del 1992 contiene specificamente all'art. 9 la disciplina per l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche con riferimento a tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico.

L'art. 77 del T.U. n. 380 del 2001 che contiene i criteri di progettazione dei nuovi edifici tesi a garantire l'accesso alle persone con disabilità.

Accanto ai precetti costituzionali richiamati dalla pronuncia riportata (artt. 32 e 42 Cost.), deve farsi riferimento ai generali principi di non discriminazione, eguaglianza, pari opportunità, rispetto dell'identità individuale, che trovano il loro fondamento non solo nella Carta costituzionale, ma anche nella Dichiarazione Universale dei Diritti Umani e nella convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità.

(Solweig Cogliani, *Il Sole24ORE* – Quotidiano del Condominio, 2 marzo 2016)

■ **Corte di cassazione - Sezione VI civile - Ordinanza 17 dicembre 2015 n. 25437**

Acquisto "prima casa" e causa di forza maggiore. Quando si perde il beneficio fiscale?

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 864 del 19 gennaio 2016, ha stabilito che il contribuente non perde l'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa, se dimostra che il mancato rispetto del termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza anagrafica nel Comune dove è situato l'immobile, è giustificato solo dalla sopravvenienza di un impedimento oggettivo, imprevedibile ed inevitabile che impedisce il trasferimento.

Il fatto. Dopo la revoca del beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa previsto dal Dpr n. 131/1986 un contribuente impugna l'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle Entrate, e la Commissione tributaria provinciale (in primo grado) e regionale (in secondo grado) accolgono il suo ricorso ritenendo che il mancato trasferimento della residenza anagrafica nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, entro il termine di diciotto mesi previsto dalla legge, era addebitabile a causa di forza maggiore (complicati lavori di ristrutturazione a causa degli effetti del sisma del 1997) e per questo il ricorrente non era decaduto dalla possibilità di usufruire del beneficio.

L'Agenzia delle Entrate non condivide tale interpretazione e ricorre alla sezione tributaria della Corte di Cassazione.

La tesi dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia delle Entrate ricorre in Cassazione sostenendo che la Commissione tributaria regionale aveva liquidato la questione con un approccio semplicistico, laddove ha ritenuto sufficienti generici motivi ostativi adottati dal contribuente (lunghi lavori di ristrutturazione dell'appartamento) a giustificazione del mancato trasferimento della residenza nell'immobile acquistato entro il termine di diciotto mesi previsto dalla legge, stabilendo che quest'ultimo non era decaduto dal beneficio fiscale in questione.

L'Agenzia delle Entrate a sostegno del suo ricorso, invece, sostiene che "l'esistenza di una forza maggiore impeditiva della possibilità di utilizzare l'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" sarebbe in ogni caso irrilevante ai fini del rispetto della condizione normativamente prevista per poter godere dell'agevolazione; ciò perché la legge fa riferimento non al trasferimento della residenza nell'immobile acquistato con il beneficio fiscale, ma al trasferimento della residenza nel Comune ove tale immobile è ubicato, cosicché, pur quando l'immobile acquistato con il beneficio fiscale non possa venire occupato entro 18 mesi dall'acquisto, il contribuente potrebbe comunque rispettare la condizione posta dalla legge per il godimento dell'agevolazione, trasferendo la propria residenza in altro immobile del medesimo Comune ..."

La sentenza. La Corte di Cassazione non condivide tale argomentazione e riportandosi ai principi espressi da una precedente pronuncia evidenzia che "nella valutazione dell'obbligo del contribuente di trasferire tempestivamente la propria residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato con l'agevolazione della "prima casa" non può non tenersi conto della sopravvenienza di un caso di forza maggiore, e, cioè, di un evento ostativo al compimento del programma di trasferimento al quale l'acquisto dell'immobile era funzionale. Tale evento può essere ragionevolmente individuato anche nell'impossibilità di utilizzare proprio l'immobile acquistato, con lo scopo di andarci ad abitare, nel Comune dove il contribuente intendeva trasferirsi; cosicché la sopravvenienza di un impedimento oggettivo, imprevedibile ed inevitabile che impedisca il trasferimento del contribuente nell'immobile acquistato nel Comune dove egli intendeva trasferirsi esclude la decadenza dall'agevolazione, senza che al riguardo possano esigersi comportamenti ulteriori come il reperimento di altro immobile nel Comune per

ivi trasferirsi fino a quando diventi possibile utilizzare l'immobile acquistato col beneficio fiscale" (Cass. civ. Sez. V, 07/06/2013, n. 14399)

In buona sostanza, quindi, due sono i principi che si evincono da tale precedente:

-per la conservazione del beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa l'impedimento che ostacola il contribuente al trasferimento della sua residenza anagrafica nell'immobile deve essere: non imputabile al beneficiario, inevitabile ed imprevedibile e quindi non può consistere in generici motivi ostativi (lavori di ristrutturazione complessi a causa di un evento sismico);

-al contribuente non possono essere richiesti adempimenti ulteriori (come quello di trasferire la residenza nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile inutilizzabile per il quale ha goduto del beneficio in questione).

Alla luce di tali valutazioni gli Ermellini, accogliendo il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, hanno cassato la sentenza impugnata rinviando la causa ad altra sezione della Commissione tributaria regionale affinché riformuli la propria decisione attenendosi al principio secondo il quale la causa di forza maggiore che può giustificare l'inottemperanza del contribuente dell'onere di trasferire la propria residenza nel Comune ove ha sede l'immobile acquistato con l'agevolazione della prima casa, deve essere caratterizzata dai requisiti della non imputabilità al contribuente, della necessità e della imprevedibilità.

Non trova accoglimento, invece, la tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo cui per la conservazione del beneficio in questione al contribuente che, per causa di forza maggiore, non può trasferire la residenza nell'immobile acquistato devono essere richiesti adempimenti ulteriori (come quello di trasferire la residenza in altro immobile situato nello stesso Comune ove è ubicato l'appartamento inutilizzabile) per la conservazione del beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa.

Niente da fare, quindi, solo la causa di forza maggiore (non imputabile, imprevedibile e necessaria) che impedisce al contribuente il trasferimento della residenza nell'immobile acquistato entro diciotto mesi esclude la decadenza dal beneficio.

(Leonarda Colucci, II Sole24ORE – Tecnici24, 29 febbraio 2016)

Approfondimenti

ACQUISTO PRIMA CASA



Novità "prima casa", chiarimenti da CNN e Telefisco

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 28 febbraio 2016, n. 993 pag. 350-356

È possibile utilizzare anche per la sostituzione della "prima casa" il credito d'imposta previsto per i riacquisti annuali. Inoltre, anche gli atti soggetti a IVA possono fruire dell'agevolazione per l'acquisto di una nuova "prima casa", pur in presenza della vecchia, da alienare obbligatoriamente entro un anno. Sono questi soltanto alcuni degli importanti chiarimenti forniti recentemente dal Notariato e da Telefisco 2016 circa le novità "prima casa" introdotte dalla legge di Stabilità 2016.

Giungono quasi in contemporanea i primi chiarimenti del Notariato e dell'Agenzia delle entrate sulle novità, introdotte dalla legge di Stabilità 2016, in materia di agevolazione "prima casa". Da una parte, infatti, con lo studio 5-2016/T, il Consiglio Nazionale del Notariato ha fatto luce sulla materia, dall'altra, i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate, nel corso di Telefisco 2016, hanno sostanzialmente confermato quanto osservato in tale studio.

Si ricorda, in proposito, che le novelle legislative recate dalla legge di Stabilità 2016 tendono ad agevolare la sostituzione della "prima casa" e non ad ampliare l'ambito operativo della fattispecie agevolativa, come, purtroppo, è stato erroneamente indicato in alcune occasioni dalla stampa specializzata. Le nuove norme, infatti, non introducono ulteriori casistiche agevolative, ma semplicemente si limitano a "sterilizzare" temporaneamente una delle condizioni previste dalla disciplina "prima casa", per consentire l'accesso al regime di favore anche a coloro i quali ne hanno già usufruito in occasione di un precedente acquisto, che intendono "liquidare" entro un anno da quello nuovo (agevolato). In sostanza, il legislatore ha inteso far sì che il contribuente possa, nell'ambito della sostituzione della sua "prima casa", procedere prima al nuovo acquisto agevolato e poi effettuare la vendita della vecchia "prima casa", anziché, come stabiliva la disciplina previgente, dover necessariamente prima vendere la vecchia "prima casa" e poi comprarne una nuova, perché solo così era possibile accedere ai benefici fiscali per il nuovo acquisto.

Le novità della legge di Stabilità 2016, anche se non rappresentano una svolta o un ampliamento delle fattispecie agevolabili, sono comunque da salutare con grande favore, soprattutto per il momento storico che sta vivendo il settore immobile, ancora in fase di stagnazione e, quindi, in un periodo di marcate difficoltà a collocare sul mercato le unità abitative esistenti. In questa prospettiva, quindi, è stato quanto meno eliminato un vincolo all'ottenimento dei benefici fiscali legati all'acquisto di una nuova "prima casa", in un periodo in cui è difficile vendere quella precedente.

Le condizioni per la “prima casa”

Dal 1° gennaio 2014, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, si applica l'imposta di registro nella misura del 2% agli atti di trasferimento di «case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)» dello stesso art. 1.

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, 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».

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 ed 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).

Le condizioni di accesso al beneficio fiscale sono dettate dalla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, secondo cui:

-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.

Le novità del 2016

Il comma 55 della legge 208/2015 (Stabilità 2016), intervenendo direttamente sulla disciplina di riferimento dell'agevolazione “prima casa”, ovvero la già più volte menzionata nota II-bis), ha aggiunto in quest'ultima il nuovo comma 4-bis, che consente ai contribuenti di accedere ai benefici fiscali in parola anche se il requisito di cui alla sopra illustrata lett. c), ovvero l'impossidenza su tutto il territorio nazionale di altra abitazione già acquistata con l'agevolazione de qua, non è soddisfatto. L'acquirente, pertanto, come già indicato in precedenza, può procedere all'acquisto di una nuova “prima casa” anche in presenza di quella vecchia, fatto salvo l'obbligo previsto dalla novella legislativa di alienare tale vecchia “prima casa” entro un anno dall'acquisto di quella nuova.

Art. 1, comma 55, della legge di Stabilità 2016

All'art. 1, nota II-bis), della tariffa, parte I, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 131 del 26.4.1986, è aggiunto, in fine, il

seguinte comma: «4-bis. L'aliquota del 2% si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lett. a c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lett. a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».

Con il citato studio 5-2016/T è stato osservato che, pertanto, nel caso di acquisto di cui al comma 4-bis della medesima nota II-bis) è necessario che:

-l'immobile sia 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. 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. Rispetto alla ricorrenza di tale requisito non risulta agevole comprendere quale significato vada attribuito all'inciso di cui al comma 4-bis secondo il quale il requisito stesso va verificato «senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c)». Il suddetto inciso potrebbe essere inteso quale mera precisazione che, quanto alla residenza dell'acquirente, rilevi quella riferibile al comune in cui è ubicato il nuovo immobile, con obbligo pertanto di trasferirvi la stessa anche laddove il precedente immobile agevolato fosse situato in un altro comune. Ma volendo riconoscere all'inciso anche un significato precettivo, si potrebbe intendere tale precisazione nel senso che, qualora sia ancora pendente il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza nel comune ove è situato l'immobile oggetto del precedente acquisto agevolato, lo stesso trasferimento non sia più necessario ai fini del mantenimento della relativa agevolazione, qualora il nuovo immobile sia ubicato in un comune diverso (ove il contribuente abbia o vi trasferisca la residenza);

-nell'atto di acquisto l'acquirente 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, salva l'ipotesi in cui si tratti dell'abitazione già acquistata con le agevolazioni "prima casa" di cui alla lett. c), che si intende alienare entro l'anno successivo. Considerato, quindi, che ai sensi del comma 4-bis il requisito di cui alla lett. b) va verificato «senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c)», non sembra che il regime agevolato possa essere concesso qualora l'acquirente acquisti un nuovo immobile essendo ancora titolare di un'altra abitazione situata nello stesso comune e acquistata in regime ordinario oppure a titolo gratuito (e in quest'ultimo caso anche laddove ci si sia avvalsi del regime agevolato in materia di imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 69 della legge 342 del 21 novembre 2000, perché trattasi di agevolazioni diverse da quelle richiamate alla detta lett. c).

Occorre ricordare, poi, che il comma 3 della più volte menzionata nota II-bis) accorda i benefici fiscali previsti per la "prima casa" anche per l'acquisto, seppur con atto separato, delle relative pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

Il Notariato, nel suo studio, ha osservato che, nonostante il riferimento testuale alle «agevolazioni di cui al comma 1» e alla sussistenza delle «condizioni di cui alle lett. a), b) e c) del medesimo comma» (da intendersi riferite all'abitazione) sarebbe irragionevole e asistemático negare l'applicabilità del regime di favore all'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze (nei limiti di cui al comma 3 cit.) dell'abitazione agevolata ai sensi del comma 4-bis.

Va evidenziato, tuttavia, che sullo specifico punto l'Agenzia delle entrate non ha fornito alcuna conferma nel corso di Telefisco 2016.

La problematica degli atti soggetti a IVA

La legge 208 de 128 dicembre 2015 (cosiddetta Stabilità 2016) nulla ha modificato nella disciplina IVA riguardante l'agevolazione "prima casa" e, pertanto, si pone il problema dell'applicabilità delle novelle legislative di cui trattasi anche agli atti soggetti a tale imposta.

Occorre premettere, al riguardo, che il n. 21 della tabella, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 dispone l'applicazione dell'aliquota nella misura del 4% alle cessioni di «case di abitazione a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 131 del 26 aprile 1986. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota».

Il Notariato ha osservato che il rinvio alla predetta nota II-bis) da parte del citato numero 21 del decreto Iva dovrebbe essere idoneo a ricomprendere anche l'acquisto per il quale la condizione di cui alla lett. c) non sussista al momento della cessione, purché entro l'anno l'immobile preposseduto venga alienato, secondo quanto disposto dal comma 4-bis della nota II-bis).

Una conferma in tal senso è giunta anche dall'Agenzia delle entrate, nel corso di Telefisco 2016. Pertanto, se l'atto è soggetto a IVA, l'acquirente può usufruire dell'aliquota agevolata al 4% per l'acquisto della nuova "prima casa", in presenza delle altre condizioni, purché alieni entro un anno la vecchia "prima casa".

Salvo il credito d'imposta

L'art. 7, comma 1, della legge 448/1998 reca una specifica misura fiscale a favore dei contribuenti che, dopo aver alienato, a qualsiasi titolo, un'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa", entro un anno ne acquistano una nuova, usufruendo dei medesimi benefici fiscali: in tal caso è riconosciuto un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, nel limite massimo dell'imposta di registro o dell'IVA dovuta per il nuovo acquisto agevolato.

La norma stabilisce una specifica scansione temporale delle operazioni di compravendita ai fini della fruizione del credito d'imposta, ovvero, prima la vendita della vecchia "prima casa" e poi l'acquisto di quella nuova. Pertanto, da una lettura formale della disposizione ne deriverebbe la sua inapplicabilità in caso di acquisti effettuati secondo il nuovo comma 4-bis della nota II-bis), introdotto dalla legge di Stabilità 2016.

Il Notariato, tuttavia, ha evidenziato che un'interpretazione sistematica porta a ritenere non essenziale, ai fini del riconoscimento del credito di imposta, la sequenza temporale di cui al citato art. 7, comma 1, sequenza che peraltro era l'unica possibile prima del 1° gennaio 2016 per poter usufruire anche rispetto al nuovo acquisto dell'agevolazione "prima casa".

In sostanza, considerato che la ratio del credito di imposta è da ravvisare nell'intento di favorire la sostituzione dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" con un altro più idoneo alle esigenze del contribuente, senza aggravii fiscali, sottoponendo cioè il contribuente a un solo prelievo relativo alla "prima casa", non duplicabile nel corso del tempo, il suddetto credito deve essere riconosciuto, per la medesima ragione, anche qualora l'acquisto sia agevolato ai sensi del comma 4-bis.

L'Agenzia delle entrate, nel corso di Telefisco 2016, ha confermato tale impostazione, ribadendo che il contribuente può usufruire del credito d'imposta in relazione alla stessa imposta dovuta per il nuovo acquisto agevolato, pur in presenza della vecchia "prima casa" da alienare entro un anno.

Agevolati anche gli acquisti per successione e donazione

L'art. 69, commi 3 e 4, della legge 342/2000 dispone l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa per i trasferimenti della "prima casa" derivanti da successioni o donazioni, «quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'art. 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa ...», richiedendo che «le dichiarazioni di cui alla nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, ... sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione».

Anche per questa disposizione, secondo il Notariato, il rinvio a requisiti e condizioni di cui alla nota II-bis) dovrebbe essere idoneo a ricomprendere l'acquisto per il quale la condizione di cui alla lett. c) non sussista al momento del trasferimento, purché entro l'anno l'immobile preposseduto venga alienato, secondo quanto disposto dal comma 4-bis della nota II-bis).

L'Agenzia delle entrate, nel corso di Telefisco 2016, ha confermato anche tale posizione del Notariato, precisando, però, che nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione, con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, deve risultare l'impegno a trasferire entro un anno l'immobile preposseduto.

Agevolazione "prima casa"

	Atti soggetti a imposta di registro	Atti soggetti a IVA
Norme di riferimento	<ul style="list-style-type: none">• Art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, come modificata dall'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 23/2011.• Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, come modificato all'art. 10, comma 1, lett. c), D.Lgs. 23/2011.• Art. 10, comma 2, del D.Lgs. 23/2011.• Art. 10, comma 3, del D.Lgs. 23/2011, come sostituito dall'art. 26, comma 1, del D.L. 104/2013.	<ul style="list-style-type: none">• Punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972.• Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, come modificato all'art. 10, comma 1, lett. c), D.Lgs. 23/2011.• Art. 26, commi 2 e 3, del D.L. 104/2013.
Ambito applicativo	Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse.	Case di abitazione a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione.
Condizioni	1. 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	

	Atti soggetti a imposta di registro	Atti soggetti a IVA
	<p>resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>Dal 1.1.2016, il comma 4-<i>bis</i> della nota II-<i>bis</i>) consente l'accesso alle agevolazioni di cui trattasi anche per gli acquisti per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lett. c) sopra elencata, essendo cioè ancora titolare (pure per quote, ed anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra abitazione già acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le medesime agevolazioni, anche qualora questa sia ubicata nello stesso comune in cui si trova il nuovo immobile da acquistare, a condizione che tale vecchia "prima casa" venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto.</p>	
Tassazione	<ul style="list-style-type: none"> • Imposta di registro: 2%, con un minimo di € 1.000 • Imposta ipotecaria: € 50 • Imposta catastale: € 50 • Imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie: esente 	<ul style="list-style-type: none"> • IVA al 4% • Imposta di registro: € 200 • Imposta ipotecaria: € 200 • Imposta catastale: € 200 • Imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie applicabili nella misura di legge
Base imponibile	<p>Valore venale dell'immobile o, se superiore, corrispettivo pattuito (art. 46 D.P.R. 131/1986. Tuttavia, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi a oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su</p>	<p>Corrispettivo pattuito (art. 13 del D.P.R. 633/1972).</p>
Base imponibile	<p>Richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato secondo il sistema del "prezzo-valore" (art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986), indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto; le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito; in tal caso, gli onorari notarili sono ridotti del 30% (art. 1, comma 497, della legge 266 del 23.12.2005)</p>	
Sanzioni	<p>In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso</p>	<p>In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o</p>

	Atti soggetti a imposta di registro	Atti soggetti a IVA
	o gratuito degli immobili prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte	gratuito degli immobili prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare 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, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima.
	Le sopra riportate disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.	



Il pignoramento del conto corrente condominiale

Ettore Ditta, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 15 marzo 2016, n. 994 pag. 414-419

Un'importante questione pratica è se, dopo la riforma della disciplina condominiale, sia possibile per il creditore pignorare il conto corrente del condominio. A distanza di tre anni dall'emanazione della riforma, la giurisprudenza si mostra ormai favorevole alla pignorabilità.

Il conto corrente condominiale

L'art. 1129, comma 7, cod. civ., come risulta dopo la modifica introdotta dalla legge di riforma della disciplina condominiale (legge 220 dell'11 dicembre 2012), stabilisce che l'amministratore è obbligato a fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, e che ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

La codificazione dell'obbligo di aprire uno specifico conto corrente per ciascun edificio, in modo da evitare di fare uso di un unico conto corrente per più edifici o, peggio ancora, di effettuare le operazioni relative alla gestione condominiale facendole transitare sul conto corrente personale dell'amministratore, in realtà non ha fatto altro che riproporre una regola da tempo impostasi nella prassi e affermata in più occasioni anche dalla giurisprudenza,⁽¹⁾ mentre nel periodo precedente vi era stato meno rigore sul punto.⁽²⁾

La precedente ordinaria prassi sull'apertura di uno specifico conto corrente condominiale – infine avallata pure da un parere emesso dall'ABI (Associazione Bancaria Italiana) nei primi anni 2000, il quale ha affermato, al fine di una corretta gestione condominiale, l'opportunità per l'amministratore di aprire sempre uno specifico conto corrente intestato al condominio e destinato alle somme relative all'amministrazione dell'edificio, in quanto così si evita di confondere il patrimonio che fa capo al condominio con altri patrimoni, come quello personale dell'amministratore, con tutte le conseguenze pericolose che ne possono derivare (parere n. 850) – è infine diventata regola operativa espressamente prevista dalla disciplina condominiale e adesso la normale esistenza di un conto corrente condominiale nel quale vengono a confluire, in maniera continuativa, le rimesse effettuate dai condomini ha fatto sorgere il quesito se il conto corrente sia pignorabile da parte dei creditori del condominio.

La pignorabilità del conto corrente

Il dubbio sulla pignorabilità del conto corrente condominiale – che costituisce senza dubbio un notevole vantaggio per il creditore (il quale così può recuperare il suo credito evitando di dovere promuovere singole esecuzioni, pro quota, a carico di ciascun condomino), ma rappresenta nel contempo un grave pericolo per i condomini-debitori (che in tale modo possono trovarsi nella spiacevole situazione di essere chiamati a rispondere dei crediti condominiali anche dopo avere versato tempestivamente le proprie rate di spese di amministrazione) – si pone in particolare a causa della previsione, contenuta nel nuovo comma 2 dell'art. 63 disp. att. cod. civ., secondo cui i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. Questa disposizione infatti è stata introdotta per tutelare appunto i condomini in regola coi pagamenti

delle rispettive quote, stabilendo, a tale fine, che il creditore può agire esecutivamente nei loro confronti soltanto dopo avere tentato, senza successo, di eseguire il proprio credito – sempre pro quota (almeno così si deve ragionevolmente supporre; la disposizione infatti non fornisce precisazioni sul punto) – nei confronti dei condomini morosi.

La giurisprudenza sulla pignorabilità

Sul problema della pignorabilità del conto corrente condominiale si deve adesso registrare – dopo un iniziale contrasto dovuto peraltro a un'unica decisione negativa – un orientamento favorevole a essa, che col tempo si è imposto.

Va però osservato che tutte le decisioni finora note in materia sono di merito.

L'unica decisione contraria, come si diceva prima, è costituita da Trib. Pescara, ord. 18 dicembre 2013, giudice esecuzione Fortieri, che ha dichiarato inammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale, senza che, da parte del creditore, si sia preventivamente provveduto all'escussione dei condomini morosi.

Nella motivazione il Tribunale ha richiamato innanzi tutto la sentenza della Cassazione, a Sezioni Unite, n. 9148 dell'8 aprile 2008, che ha affermato il principio di parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini verso i terzi; poi ha rilevato che la legge di riforma del condominio ha modificato l'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., che adesso prevede una legittimazione del creditore ad agire nei confronti dei condomini che siano in regola con i pagamenti, ma solo dopo l'escussione degli altri condomini morosi, con la conseguenza che la preventiva escussione richiede comunque l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto dal condomino in regola. Poiché, nel caso concreto, la creditrice non aveva né documentato, né dedotto di avere preventivamente escusso i condomini morosi e neppure di averne richiesto i nominativi all'amministratore, il Tribunale ha disposto la sospensione dell'esecuzione con condanna della creditrice al pagamento delle spese della fase cautelare a favore del condominio opponente.

Tutte le altre decisioni note invece si sono mostrate favorevoli alla pignorabilità del conto corrente condominiale.

La prima di esse è stata emessa dallo stesso Tribunale di Pescara: **Trib. Pescara, ord. 27 marzo/2 aprile 2014**, giudice esecuzione Capezzerà, secondo cui è ammissibile l'azione esecutiva nei confronti del condominio, nella forma del pignoramento del conto corrente condominiale, in quanto nessuna norma stabilisce l'onere di preventiva escussione dei condomini rispetto a un'azione esecutiva validamente intrapresa nei confronti del condominio medesimo. La motivazione dell'ordinanza, che ha rigettato l'istanza di sospensione condannando il condominio opponente alle spese del giudizio di opposizione, ripropone le medesime argomentazioni della decisione, di poco successiva, che segue.

Nello stesso senso infatti **Trib. Pescara, ord. 8 maggio 2014**, giudice esecuzione Capezzerà, che ha dichiarato ammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale da parte del terzo creditore che intraprende l'esecuzione forzata, perché nessuna norma stabilisce l'onere di preventiva escussione del condomino rispetto a un'azione esecutiva esercitata nei confronti del condominio e ciò viene confermato dal fatto che, altrimenti, la disposizione avrebbe sancito la parziale impignorabilità del conto corrente condominiale, parziale in quanto subordinata all'escussione del condomino moroso, mentre la norma nulla dispone sul punto. Inoltre la norma non specifica se il creditore deve dimostrare di avere soltanto cercato di escutere il debito nei confronti del condomino moroso per potere agire nei confronti del condominio, o se deve dimostrare di avere escusso, seppure pro quota, il patrimonio del condomino moroso. Il Tribunale ha pure ricordato la recente sentenza della Suprema Corte n. 3636 del 17 febbraio 2014, secondo cui il condominio si pone, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini relativi alle parti comuni e il suo amministratore assume la qualità di rappresentante necessario della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni, sia, all'interno della

collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti a essi relativi, in modo che non è idoneo a estinguere il debito pro quota del singolo condomino il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del condominio, quando il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino. In ultimo il Tribunale ha osservato che il creditore aveva pure dimostrato di essersi attivato, però infruttuosamente, per ottenere i nominativi dei condomini morosi (addirittura ottenendo un'ordinanza ex art. 700 cod. proc. civ. che obbligava l'amministratore condominiale opponente a consegnare l'elenco dei condomini morosi) e così ha respinto l'istanza di sospensione dell'esecuzione in corso e condannato il condominio opponente al rimborso delle spese del giudizio relativo all'istanza di sospensiva.

Anche con la decisione **Trib. Reggio Emilia, ord. 14/16 maggio 2014**, di poco posteriore, è stato affermato che l'art. 63, comma 3 (in realtà comma 2), disp. att. cod. civ. non esclude affatto che, ove il creditore individui beni riferibili al condominio, non possa aggredirli direttamente, senza dovere prima procedere all'escussione dei singoli condomini, secondo un criterio ordinario di responsabilità patrimoniale previsto dall'art. 2741 (in realtà 2740) cod. civ., che considera il debitore obbligato a fare fronte ai propri debiti con tutte le risorse allo stesso riferibili. Infatti qualora il condominio, nella propria attività di gestione, costituisca fondi per l'amministrazione del bene, la concretizzazione del vincolo di destinazione impresso su di essi determina una sottrazione della disponibilità dai condomini e la concentrazione di essa esclusivamente in capo al condominio che, ove soggetto obbligato, risponde nei confronti dei propri creditori con i beni così accantonati, mentre, nel caso inverso in cui tali fondi non siano presenti, il creditore del condominio ha titolo per il recupero del proprio credito nei confronti dei singoli condomini, per le rispettive quote, salvo il rispetto del limite stabilito dalla norma a favore dei condomini diligenti.

Di nuovo con la decisione **Trib. Catania, ord. 26 maggio 2014**, è stato ritenuto ammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale, rilevando: che le statuizioni rese dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 9148/2008 si possono ormai ritenere superate dalla successiva disciplina normativa dettata in materia di condominio dall'art. 63 disp. att. cod. civ. e in ogni caso da altre decisioni emesse in materia dalla stessa Suprema Corte; che in particolare la riforma del condominio ha introdotto la "solidarietà sussidiaria" delle obbligazioni condominiali (nel senso che i creditori possono agire con l'esecuzione forzata nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti soltanto se prima hanno tentato l'escussione degli altri condomini che invece sono morosi); che la stessa Suprema Corte ha più volte affermato che il condominio, sebbene privo di soggettività giuridica, si configura come centro di imputazione di interessi diverso dal condomino e che è pienamente configurabile la responsabilità extracontrattuale del condomino anche nei confronti del condominio; che il conto corrente condominiale, secondo la legislazione attuale, è soltanto un conto corrente su cui vanno a confluire le somme versate dai condomini, mentre va escluso che su di esso possa ritenersi impressa una specifica destinazione; che, quando tutti i condomini si devono supporre morosi – perché l'amministratore non ha dimostrato che sul conto corrente condominiale non vi sono somme di pertinenza dei condomini morosi, mediante la produzione del registro di contabilità condominiale previsto dall'art. 1130, n. 7, cod. civ. o degli estratti conto della banca – allora non si pone neppure alcun problema di violazione della disposizione dettata dall'art. 63 disp. att. cod. civ. e il saldo del conto può essere assegnato a soddisfazione del credito vantato dal creditore precedente.

Ancora con **Trib. Milano, ord. 27 maggio 2014** (in giudizio Rg. 16553/2012), è stato deciso che il pignoramento del saldo del conto corrente condominiale da parte del creditore è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli. Nella decisione è stato affermato: che, prima della riforma della disciplina del condominio, secondo la giurisprudenza pacifica, il titolo ottenuto nei confronti del condominio poteva essere azionato nei confronti del singolo condomino; che l'obbligo previsto dal riformato art. 1129, comma 7, cod. civ., di aprire un apposito conto corrente per il deposito delle somme relative alla gestione condominiale, comporta che esse costituiscono un patrimonio autonomo

del condominio; che quindi tutti i contributi versati dai partecipanti si confondono con le altre somme già ivi esistenti, andando perciò a integrare quel saldo che è a immediata disposizione del correntista "condominio", senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dall'uno o dall'altro condomino; infine che il pignoramento del saldo del conto corrente condominiale da parte del creditore è volto di conseguenza a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli condomini.

Sempre nello stesso senso: **Trib. Brescia 30 maggio 2014** e **Trib. Milano, ord. 2 luglio 2014**.

L'ultima decisione nota in argomento è la sentenza **Trib. Ascoli Piceno n. 1287 del 26 novembre 2015**, pure favorevole alla pignorabilità del conto corrente. Nella sua motivazione il Tribunale ha ricordato che le Sezioni Unite, con la sentenza n. 9148/2008, avevano sostenuto, in contrasto peraltro con l'orientamento predominante fondato sui principi previsti dal codice civile in materia di obbligazioni solidali, la natura parziaria delle obbligazioni contratte dall'amministratore e riferibili alla cosa comune, stabilendo che esse non vincolassero in solido i condomini, tenuti quindi a rispondere unicamente nei limiti della rispettiva quota; ma che dopo è intervenuto il legislatore con la legge 220/2012, ristabilendo con chiarezza la natura solidale e non parziaria delle obbligazioni condominiali, mediante la modifica dell'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., che consente comunque al creditore di agire pure contro i condomini diversi da quelli morosi, seppure soltanto dopo avere tentato (infruttuosamente) di escutere i condomini morosi, determinando così un'obbligazione solidale con previsione di una sussidiarietà tra le varie obbligazioni e quindi un beneficio di escussione; tuttavia tale beneficio di escussione si deve ritenere limitato a favore esclusivo dei condomini in regola con i pagamenti e non anche del condominio, dal momento che il condominio costituisce un mero ente di gestione privo di personalità giuridica e che la stessa legge che ha riformato l'art. 63 disp. att. cod. civ. ha introdotto, mediante l'art. 1129, comma 7, cod. civ., l'obbligo per l'amministratore di fare transitare tutte le somme relative alla gestione condominiale su uno specifico conto corrente e, mediante l'art. 1129, comma 12, n. 4, cod. civ., il divieto per l'amministratore di gestire le somme secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini, facendo così – in entrambe le disposizioni menzionate – riferimento alla nozione di un "patrimonio del condominio" separato e distinto da quello dei singoli condomini, con la conclusione che le somme depositate sul conto corrente condominiale costituiscono un patrimonio autonomo dell'ente di gestione, che può essere validamente oggetto di esecuzione forzata in via principale da parte dei creditori.

Questa conclusione viene confermata dalla lettera dell'attuale art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., che, pur introducendo contestualmente le modifiche all'art. 1129 cod. civ., non contempla in modo espresso il beneficio di escussione anche per quanto riguarda le somme presenti sul conto corrente intestato al condominio. Infine il Tribunale ha rilevato che non può essere condivisa l'obiezione secondo cui le somme depositate sul conto corrente potrebbero anche essere state versate dai soli condomini in regola coi pagamenti, perché tutte le somme che vengono depositate sul conto corrente condominiale, dopo che sono affluite su di esso, non possono più essere distinte dal resto del denaro presente per quanto riguarda sia la provenienza, sia la destinazione.

(1) Si vedano le seguenti pronunce. **Trib. Milano, 9 settembre 1991**, secondo cui ciascun condomino dispone di un vero e proprio diritto soggettivo a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese, sia per gli eventuali fondi, su un conto corrente intestato specificamente al condominio e non personalmente all'amministratore; inoltre ciascun condomino ha diritto a conoscere con esattezza l'entità degli interessi che eventualmente maturino a suo favore. **Trib. Milano, ord. 29 settembre 1993**, secondo cui è illegittimo il comportamento dell'amministratore, il quale, facendo affluire i versamenti delle quote condominiali e dei fondi di riserva sul suo conto corrente personale e non su un conto corrente

intestato al condominio, determina la confusione del patrimonio di sua spettanza con quello di competenza di uno o più condomini da lui amministrati e in questo modo impedisce a ciascun condomino di esercitare il diritto di controllare che la gestione dei beni e dei servizi condominiali abbia luogo correttamente; questa regola trova applicazione sempre e perfino qualora la maggioranza dell'assemblea abbia prestato il proprio consenso a tale prassi, approvando il preventivo e il consuntivo, e inoltre abbia confermato la nomina dell'amministratore interessato per l'anno successivo. **Trib. S. Maria Capua Vetere, 17 luglio 1997**, secondo cui la mancata adozione, da parte dell'amministratore di condominio, di un conto corrente separato rispetto al suo patrimonio personale, con conseguente promiscuità gestionale, costituisce irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato. **Trib. Torino, 3 maggio 2000**, secondo cui, pur in assenza di uno specifico obbligo disposto dalla legge, l'amministratore di condominio è ugualmente tenuto a fare affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato a ciascun condominio da lui amministrato, al fine di evitare che possa sorgere confusione tra il suo patrimonio personale e quelli dei diversi condomini, oltre che tra questi ultimi; una simile situazione è illegittima anche nel caso in cui in concreto essa non abbia portato ad abusi. **Trib. Genova, 16 settembre 1993**, secondo cui è illegittima la deliberazione dell'assemblea condominiale che preveda il mantenimento del conto corrente intestato a una società appartenente, quali unici soci, all'amministratore e alla moglie e avente per oggetto l'amministrazione di condomini come conto d'appoggio dell'amministrazione condominiale, sul quale devono essere fatti affluire i versamenti di tutti i condomini, perché in tale modo si determina una lesione del diritto di ciascun condominio alla perfetta trasparenza, chiarezza e facile comprensibilità della gestione condominiale, che costituisce un limite inderogabile alle scelte discrezionali e gestionali degli organi di amministrazione e di governo del condominio. **Trib. Roma, n. 17591 del 24 agosto 2009**, secondo cui l'amministratore, pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo, è tenuto a fare affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato a ciascun condominio da lui amministrato, onde evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati. **Trib. Salerno, 3 maggio 2011**, secondo cui l'amministratore, pur mancando specifiche norme che ne facciano obbligo, è ugualmente tenuto a fare affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio da lui amministrato e pertanto la mancata adozione, da parte dell'amministratore di condominio, di un conto corrente apposito per la gestione condominiale costituisce per ciò stesso un'irregolarità talmente grave da comportare la revoca del mandato. **Cassazione n. 7162 del 10 maggio 2012**, secondo cui, pur in assenza di specifiche disposizioni di legge che ne facciano obbligo, l'amministratore di condominio è tenuto a fare affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale o eventualmente quello di altri differenti condomini, da lui amministrati.

(2) Si veda: **App. Milano, 7 giugno 1988**, secondo cui, riguardo al caso della mancata esecuzione di una delibera condominiale avente per oggetto l'apertura di un conto corrente intestato al condominio, pur trattandosi di una situazione oggettivamente pericolosa, una simile irregolarità perde la sua gravità per effetto dell'avvenuta registrazione degli interessi nei consuntivi e per l'intervenuta approvazione, da parte dell'assemblea condominiale, sia delle modalità relative alla tenuta dei conti, sia dell'accredito degli interessi bancari maturati; **Trib. Milano, 30 marzo 1992**, secondo cui una deliberazione dell'assemblea di non aprire alcun conto corrente è legittima, tranne che nel caso in cui venga dimostrato uno specifico danno per il condominio che consegue a tale delibera..

L'Esperto Risponde

Condominio

■ LA FIBRA OTTICA S'INSTALLA CON IL SÌ DELL'ASSEMBLEA

D. *Nell'ambito di un condominio, l'installazione della fibra ottica (e, quindi, i relativi lavori di trasferimento della canalina all'appartamento del condomino interessato) dev'essere approvata dall'assemblea o, comunque, essere preventivamente autorizzata dall'amministratore?*

R. A norma dell'articolo 1120, terzo comma, del Codice civile, «l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni relative alla installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite e via cavo e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto». Per l'approvazione dei lavori in questione, l'assemblea necessita della maggioranza ex secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 29 febbraio 2016).

■ RAMPA RISERVATA A SEI BOX: C'È CONDOMINIO PARZIALE

D. *In un condominio c'è una rampa la cui unica funzione è quella di consentire l'accesso a sei box privati, siti in una "tasca" dello stesso. Ciò in via esclusiva, poiché gli altri condòmini non hanno motivo di accedervi. Non esistono accessi o servizi comuni. Un cancello con serratura (le chiavi sono possedute dai soli proprietari dei box) è posto all'inizio della rampa. Sull'esclusività dell'uso non c'è dissenso. È stato di recente presentato il regolamento contrattuale, che recita: «Sono di proprietà e uso comune a tutti i condòmini tutte le parti, cose, impianti, che non risultano di proprietà singola dagli atti d'acquisto. Le spese ordinarie e straordinarie delle parti comuni verranno suddivise secondo i millesimi di ciascuna proprietà». Tra chi andranno suddivise le spese per quella rampa?*

R. Poiché la rampa è funzionale al godimento dei sei box da parte di alcuni soltanto dei condòmini – che ne hanno l'uso esclusivo – riteniamo debba applicarsi l'articolo 1123, terzo comma, del Codice civile, per il quale, «qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità». In effetti, a proposito della rampa riservata ai sei box, si può configurare l'esistenza di un condominio parziale.

(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 29 febbraio 2016).

■ NIENTE CONTATORI SOLO SE CI SONO PROBLEMI TECNICI

D. *Ci riferiamo alla normativa relativa alla contabilizzazione del calore. Siamo comproprietari di un condominio di 12 appartamenti con riscaldamento centralizzato a termosifoni; sei appartamenti sono sfitti e in cattivo stato, due con cause legali in corso per insolvenza nel pagamento di canoni e spese condominiali, e per ora solo quattro inquilini, di cui una ultracentenaria, sono in regola con i pagamenti. In questa situazione, come si può pensare di affrontare la spesa dei contabilizzatori?*

R. L'articolo 9, comma 5, del Dlgs 102/2014, al fine di favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale, alla lettera b prevede che «nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi può essere valutata con riferimento alla metodologia indicata nella norma Uni En 15459. Eventuali casi di impossibilità tecnica di installazione dei sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in un'apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato». Sicché, a meno che non risulti (da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico all'uopo abilitato) che l'installazione dei sistemi citati non sia efficiente in termini di costi o vi sia un'impossibilità tecnica, occorre provvedere alla loro installazione entro il 31 dicembre 2016. In caso contrario, verrà comminata la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 29 febbraio 2016).



Agevolazioni

■ FAMILIARE CONVIVENTE SCONTA LE SPESE SOSTENUTE

D. *Io e mio suocero abitiamo nella stessa unità immobiliare ma abbiamo stati di famiglia diversi. Proprietario unico dell'immobile è mio suocero. Posso detrarre io le spese di ristrutturazione? La Scia (segnalazione certificata di inizio attività) dev'essere intestata a mio nome?*

R. La risposta al primo quesito è affermativa, ma solo se il suocero proprietario della casa è effettivamente convivente con il lettore. La detrazione Irpef del 50 per cento (ex articolo 16-bis del Tuir, del Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015, legge di Stabilità 2016; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it) si applica anche in favore dei familiari conviventi (coniuge, parente entro il terzo grado e affine fino al secondo grado, come nel caso di specie) in quanto detentori del fabbricato medesimo. A questo riguardo, l'agenzia delle Entrate, nell'ambito della risoluzione 184/E del 12 giugno 2002, ha precisato che il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione Irpef, a condizione che sussista la situazione di convivenza sin dal momento di inizio dei lavori di ristrutturazione, e le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente (in questo caso, fatture intestate al genero e bonifici emessi da conto corrente del genero). In sostanza, il soggetto convivente con la moglie e il suocero ha diritto alla detrazione per le spese di ristrutturazione della casa di proprietà del suocero.

L'importante è, che anche se lo stato di famiglia è differente, la convivenza risulti dalla residenza nella stessa abitazione. In caso contrario, la detrazione non si rende applicabile. Il provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori (Scia) è in genere intestato al proprietario, anche se le spese sono sostenute dal familiare. Se è intestato al genero, occorre una specifica autorizzazione del proprietario a eseguire i lavori.

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 29 febbraio 2016).

■ LE RATE ALL'EREDE CHE HA LA DISPONIBILITÀ DEL BENE

D. *Un soggetto era proprietario al 25% e usufruttuario al 50% dell'abitazione familiare. A seguito di decesso, ha lasciato (con testamento olografo) il 25% di nuda proprietà alla figlia, che non risiede nell'immobile in questione, mentre l'usufrutto è andato al coniuge superstite. Il defunto era titolare di spese di ristrutturazione edilizia (erano intestate a lui perché il coniuge era titolare solo di pensione minima e non poteva detrarre nulla): le quote residue possono essere detratte dal coniuge superstite, usufruttuario al 100%?*

R. Nella circolare n.15/E del 5 marzo 2003, è stato precisato che la detrazione del 36%-50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it), in caso di bene acquistato per successione mortis causa, si trasmette, per le quote non detratte dal defunto, esclusivamente all'erede che conserva la materiale e diretta detenzione del bene. Nella circolare n.24/E del 10 giugno 2004 è stato, poi, ulteriormente chiarito che la "detenzione materiale e diretta dell'immobile" sussiste qualora l'erede abbia l'immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che il medesimo immobile sia adibito a propria abitazione principale. Anche in questo caso, è comunque necessario che l'erede sia in possesso della documentazione richiesta dalla norma agevolativa per poter fruire del beneficio. Pertanto, se l'immobile è direttamente utilizzato dal coniuge superstite (usufruttuario al 100% e, si ritiene, proprietario al 75%) il diritto alla detrazione, per le quote residue non detratte dal defunto, si trasferisce per intero e solo in capo al medesimo coniuge e non anche alla figlia, nuda proprietaria al 25% e non residente nell'immobile. Con la circolare 17/E del 2015 è stato altresì precisato che la «detenzione materiale e diretta» dell'abitazione (che costituisce la condizione in presenza della quale l'erede può beneficiare delle rate residue di detrazione) deve esistere non soltanto nell'anno di accettazione dell'eredità, ma anche negli anni successivi (si veda anche la circolare 20/E/2011). Pertanto, nell'ipotesi in cui l'erede, per esempio, già detentore, nei successivi periodi d'imposta, conceda l'immobile in locazione o in comodato, non può fruire delle rate di detrazione riferite agli stessi anni.

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 29 febbraio 2016).