

---

# 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 31 - aprile 2016

n. 31 – chiuso in redazione il 5 aprile 2016

## Sommario

	Pagina
<b>NEWS</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b>	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	16
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	20
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>VALUTAZIONI IMMOBILIARI</b>	
<b>MARKET COMPARISON APPROACH: METODO CHE NON SI VUOLE APPLICARE</b>	
<i>Nella stima del valore di mercato degli immobili con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), un'osservazione ricorrente sostiene che questo metodo sia inapplicabile in pratica per l'impossibilità in Italia di rilevare i prezzi, le superfici e le altre caratteristiche degli immobili comparabili. Ci si domanda allora in che modo i sostenitori di questa tesi ritengono debba essere svolta la stima del valore di mercato. Dove e come rilevano i dati e le informazioni di mercato, se non nel mercato stesso?</i>	
Giovanni Rubuano, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 31 marzo 2016, n. 995 pag. 558-560	26
<b>IMMOBILI ED EDILIZIA</b>	
<b>REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO, CITTÀ ANCORA IN ORDINE SPARSO</b>	
<i>Tutti i Comuni dovranno adeguare i propri regolamenti edilizi alle definizioni che troveranno posto nel nuovo regolamento edilizio tipo; per alcuni sarà più semplice, per altri più complicato. Dipende dalla "distanza" che separa l'attuale regolamento edilizio del singolo Comune dalla bozza di regolamento unico già diffusa.</i>	
Raffaele Lungarella, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 4 aprile 2016	29
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	35



GRUPPO<sup>24</sup>ORE

**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](http://www.tecnici24.ilsole24ore.com)

# News

## Mercato immobiliare e mutui

### ■ **Mercato casa, crollano i listini dell'usato: in cinque anni -18,9%. Tiene il nuovo**

*Lo dice l'Istat nella rilevazione relativa al terzo trimestre 2015. Possibile, secondo l'Istituto di statistica, che nel 2016 si arresti la caduta dei prezzi*

Si allarga drammaticamente la forbice dei prezzi immobiliari tra le abitazioni nuove e quelle usate. La tendenza che l'Istat ha cominciato a monitorare in modo specifico solo dal 2010 mostra una divergenza sempre più ampia tra i due mercati abitativi: quello delle case nuove messe in vendita da imprese e cooperative e quello delle abitazioni esistenti, proposte sul mercato da privati e agenzie.

Secondo l'ultimo comunicato pubblicato ieri dall'Istat, rispetto al 2010, nel 2015 i prezzi delle abitazioni risultano diminuiti in media del 13,9 per cento. Tuttavia, prosegue l'Istat, i listini delle case nuove sono calati complessivamente del 1,2% mentre quello delle case usate è crollato del 18,9 per cento.

Nel corso di tutto il 2015, i prezzi delle abitazioni sono diminuiti in media 2,4% rispetto al 2014 (a fronte di un precedente calo tendenziale di -4,4%). A contribuire al calo sono state, ancora una volta le abitazioni usate, con un calo del 2,8% (dopo il -5,2% del 2014) mentre il calo è stato sensibilmente più contenuto - pari a -1,3% - per i prezzi delle case nuove (era -2,2% nel 2014).

In riferimento invece all'ultimo trimestre del 2015, i prezzi delle case - acquistate per abitarci o per investimento - fanno registrare una correzione minima dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e un calo dello 0,9% rispetto invece allo stesso periodo dell'anno prima. Quest'ultima variazione tendenziale, fa notare l'Istat, è decisamente più contenuta rispetto a quella del -2,3% fatta registrare il trimestre precedente (cioè nel terzo trimestre del 2015 rispetto allo stesso periodo dell'anno prima).

Sempre in riferimento all'ultimo trimestre del 2015, «si conferma - dice l'Istat - la progressiva riduzione dell'ampiezza della flessione tendenziale dei prezzi delle abitazioni, grazie soprattutto alle abitazioni esistenti, i cui prezzi, dopo il -2,8% del terzo trimestre, hanno registrato un calo pari all'1,0% nel quarto». «I prezzi della abitazioni nuove - si legge ancora nella nota - sono diminuiti su base annua dello 0,5% (era -0,9% nel terzo trimestre)». Pertanto, conclude il comunicato dell'Istituto di statistica «il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce, portandosi a 0,5 punti percentuali (da 1,9 del trimestre precedente)».

I numeri dell'Istat ci dicono, dunque, che il calo dei listini è proseguito per tutto il 2015. E questo nonostante la contemporanea tendenza alla ripresa del numero delle compravendite (+6,5%, secondo gli ultimi numeri dell'Agenzia delle Entrate). Allo stesso tempo però, i numeri dell'Istat ci dicono anche il calo sta rallentando fortemente la corsa. «L'andamento del 2015 - si legge a un certo punto della nota Istat - fa sì che il trascinarsi al 2016 della variazione

dei prezzi delle abitazioni sia pari a -0,1%: vale a dire che, se i prezzi rimanessero stabili a partire dal primo trimestre 2016, questa sarebbe la variazione media dell'anno in corso».

Ma, soprattutto, ormai sembra chiaro che si stanno delineando due mercati sempre più diversi tra loro: quello delle case nuove e quello delle case esistenti.

**(Massimo Frontera, *Il Sole 24 ORE - Edilizia e Territorio online*, 5 aprile 2016)**

## ■ **Fondi e capitali esteri investono nel Mezzogiorno. Meno presenti banche e assicurazioni**

*Emerge da un'analisi di Scenari Immobiliari, che ha censito i grandi patrimoni di assicurazioni, banche, fondazioni, enti previdenziali, fondi e Siiq*

Un territorio in parte inesplorato. Così si presenta il Sud Italia in riferimento agli investimenti immobiliari.

La riscoperta dell'Italia come terreno di caccia di occasioni di shopping immobiliare, sempre di più in un'ottica di medio-lungo periodo, passa ancora per il Nord Italia, con qualche puntata a Roma, che però come mercato non offre le stesse opportunità di Milano. Il capoluogo lombardo, grazie anche alla visibilità offerta da Expo2015, ha catalizzato lo scorso anno quasi il 50% degli investimenti complessivi effettuati nel nostro Paese.

Ma ora che le occasioni di acquisto iniziano a scarseggiare, i rendimenti si comprimono nelle piazze principali e la concorrenza si fa sempre più agguerrita sugli oggetti di grande pregio, si iniziano a riconsiderare anche location secondarie e opportunità di riqualificazione dell'esistente. Anche se questa tipologia di operazioni richiede sempre di inserirsi in un contesto economicamente avanzato e sviluppato o almeno con buone prospettive di miglioramento.

### ***Finora gli investimenti al sud si sono concentrati più che altro nel segmento hotel.***

Un'analisi di Scenari Immobiliari ha censito i grandi patrimoni di assicurazioni, banche (patrimonio diretto e non quello finanziato), enti previdenziali privati, fondazioni di origine bancaria e fondi pensione bancari. Siiq, fondi immobiliari e investitori esteri. A oggi si parla di un patrimonio di oltre cento miliardi di euro, distribuito per il 61,6% al nord, il 28,5% al centro e il restante 9,3% tra sud e isole.

«È interessante rilevare come i "nuovi" proprietari, come fondi, Siiq e investitori esteri abbiano di gran lunga superato gli investitori "storici" come enti e assicurazioni» sottolinea Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

Negli ultimi anni gli investitori tradizionali hanno ridotto la già marginale presenza al sud. Nell'ultimo quinquennio le assicurazioni hanno ridotto la presenza del 10% e le banche del 3,2 per cento. Gli enti previdenziali addirittura del 40 per cento. Piccoli aumenti per le Siiq (+3,6%) e le fondazioni bancarie.

«Sono aumentati invece gli investimenti dei fondi immobiliari che avevano nel sud 5,5 miliardi di patrimonio nel 2010 e oggi sono a quota 6,3 miliardi (+14,5%) - spiega ancora Breglia -. I fondi hanno comprato prevalentemente alberghi di alta qualità (come Forte Village) o centri commerciali. Ma c'è una quota del 20% in uffici centrali nelle principali città, soprattutto a reddito. Tra le zone più gettonate: la Puglia, la Campania e la Sardegna». La quota è comunque più bassa rispetto a quelle detenute al Nord e in Centro Italia (rispettivamente 31,7 miliardi di euro e 14,9 miliardi).

È assente, invece, il segmento residenziale, salvo qualche iniziativa di social housing, come i due interventi in Puglia - a Lecce e a Bari - promossi dal Fondo investimenti per l'abitare (Fia)

di Cdp Sgr, con un intervento complessivo di 70 milioni di euro, attraverso un fondo di Fabbrica Sgr.

A investire invece nel sud negli ultimi anni sono stati gli investitori esteri, un portafoglio quasi equamente diviso tra commerciale e ricettivo di alto livello (Costa Smeralda).

«Il mercato immobiliare del Mezzogiorno - dice ancora Breglia - non è omogeneo come tipologia di domanda né come potenziale di sviluppo. Ci sono ampi spazi per offerta nel residenziale di alto livello e nel social housing qualificato, data la forte propensione al risparmio delle famiglie. Il ricettivo, come dimostra l'ampia presenza degli stranieri, ha spazi importanti di crescita sia in qualità che in quantità. Non solo alberghi ma anche bed & breakfast. Il retail, esaurita la fase dei grandi centri commerciali, crescerà nei centri storici. Il recupero del patrimonio ha ancora ampi spazi. Più difficile invece lo sviluppo delle aree, salvo i casi di Napoli e Palermo dove i tanti vuoti urbani prospettano interessanti spazi di crescita».

**(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE - Edilizia e Territorio online, 31 marzo 2016)**

## ■ **Compravendite in aumento, le città di provincia guidano la ripresa**

*Rapporto Nomisma: compravendite in rialzo (+9,2%) e prezzi (-2%) che calano meno rispetto ai grandi centri. Gli acquisti con mutuo sono il 70%.*

La ripresa del mercato immobiliare si consolida anche se rimane su ritmi blandi. Ed è sempre più tangibile anche nelle città di provincia, che stanno percorrendo – e, per certi versi, anche con maggior vigore – la strada già imboccata dalle aree metropolitane. All'aumento delle compravendite (+9,2%) si affiancano infatti indicatori significativi come la frenata del calo dei prezzi (-2%), la diminuzione dei tempi di vendita (8,7 mesi contro i quasi dieci del 2015) e la stabilizzazione degli sconti in fase di trattativa (attorno al 17%). Si tratta di trend che dovrebbero consolidarsi nell'anno in corso, almeno a stare alle previsioni degli operatori: il saldo tra sentiment positivo e negativo si aggira attorno al 40% sia per quello che riguarda la domanda, sia per le transazioni previste. Saldo che si rivela anche più marcato di quello rilevato per i grandi centri.

Le transazioni residenziali concluse nelle 13 "città intermedie" monitorate dall'Osservatorio Nomisma – presentato ieri agli operatori – sono aumentate nel 2015 del 9,2%, contro il +6,5% nazionale e il +6% delle aree metropolitane (fonte agenzia delle Entrate). Quest'ultimo dato deve però tener conto del livello più elevato di partenza maturato nel 2014: le prime 8 città italiane potevano infatti allora già contare su una crescita del 9,2% annuo, dato che scendeva al 7,4% considerando tutti i capoluoghi di provincia, e fino al +3,6% nazionale. A guidare la classifica annuale della crescita degli scambi è Ancona con il +20%, seguita da Salerno (+18%), mentre Parma (-1,2%) si distingue in negativo con il solo valore sottozero).

Sul fronte dei prezzi, nell'ultimo anno la discesa media nelle 13 città è stata 2% per l'usato e dell'1,5% per il nuovo: cali più contenuti rispetto a quelli delle 13 aree metropolitane, che, sempre secondo Nomisma, si attestano rispettivamente al -2,5% e -2,1%. Anche considerando l'intero periodo della crisi (dal 2008), la discesa dei valori è stata più contenuta nei centri intermedi: il 20,5% contro il 22,6%, limitandosi al solo usato. «Non si può però non tenere conto – commenta Elena Mognoni, coordinatrice dell'Osservatorio – che nel periodo di crescita dal 1997 al 2008 gli apprezzamenti nelle grandi aree sono stati ben maggiori (108% contro l'81%, ndr). Così come è difficile, in un mercato in fase di transizione e recupero, trovare un tendenza omogenea che leghi nello stesso modo la variabile prezzo con il numero di compravendite». A Brescia, ad esempio – uno dei mercati più vivaci secondo l'Osservatorio – c'è stato il calo più alto delle quotazioni (-4,3%), ma il saldo degli acquisti si ferma +14%; a Trieste invece una crescita del 17% corrisponde a un calo dei valori del solo 0,8%. Da segnalare anche la tenuta dei prezzi a Perugia (-0,2%) e Novara (-0,6%).

Un altro aspetto in cui la provincia batte la metropoli, con un distacco di circa 10 punti, è l'aumento delle compravendite assistite da mutuo, che si attesta attorno al 70% (affari conclusi attraverso un'agenzia). «A livello nazionale le compravendite senza mutuo – commenta Luca Dondi, consigliere delegato di Nomisma – sono praticamente pari a quelle dello scorso anno, segno che la crescita è dovuta soprattutto al soddisfacimento della domanda di prima casa o al mercato di sostituzione, dove ci sono ancora ampi margini di domanda potenziale, rispetto a quello di investimento». Si conferma quindi cruciale per il consolidamento della ripresa il ruolo del credito, campo in cui è vietato abbassare la guardia nonostante i tassi ai minimi e la crescita delle stipule: «In assenza di una componente reddituale o patrimoniale affidabile – si legge nel report – non è pensabile superare il vaglio degli uffici crediti. Non deve trarre in inganno l'autentico boom delle erogazioni (+61,6% su base annua), la cui dinamica risulta pesantemente condizionata dalle surroghe, che solo una lettura superficiale o interessata tende a sottodimensionare se non addirittura ad omettere».

**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE - Edilizia e Territorio online, 24 marzo 2016)**

#### ■ **Abi: il tasso medio su mutui scende al 2,40% a febbraio, minimo storico**

A febbraio i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi. Lo segnala l'Abi nel rapporto mensile. Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,40% toccando il minimo storico (2,49% il mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso.

Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato all'1,90%, 2,03% il mese precedente (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,20%, toccando il minimo storico (3,25% il mese precedente; 6,18%, prima della crisi, a fine 2007).

**(Il Sole 24ORE – Casa24plus, 16 marzo 2016)**



### **Immobili & Edilizia**

#### ■ **Indice della produzione nelle costruzioni: -1,5% mensile a gennaio, -5% annuo**

A gennaio l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato, rispetto al mese precedente, un calo dell'1,5%.

Nella media del trimestre novembre 2015 - gennaio 2016 l'indice è aumentato dell'1,9% rispetto al trimestre precedente.

L'indice corretto per gli effetti di calendario a gennaio è diminuito dell'1,6% in termini tendenziali (i giorni lavorativi sono stati 19 contro i 20 di gennaio 2015).

A gennaio l'indice grezzo ha segnato una diminuzione tendenziale del 5% rispetto allo stesso mese del 2015.

**(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 17 marzo 2016)**



### ■ Bonus mobili, raddoppio senza cumulo

La legge di Stabilità 2016 raddoppia i bonus per l'acquisto di mobili e arredi. Infatti la legge 208/2015 ha prorogato per quest'anno la detrazione del 50% delle spese sostenute (fino a 10mila euro) per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici - di classe non inferiore ad A+, nonché di classe A per i forni e le apparecchiature per le quali è prevista l'etichetta energetica - che sono destinati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La proroga va in parallelo con la conferma, anche quest'anno, dell'agevolazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, con una detrazione del 50% (65% per gli interventi antisismici) per un massimo di 96mila euro.

Come detto, la legge di Stabilità ha potenziato ed esteso lo sconto fiscale per i mobili: per le giovani coppie, coniugi o conviventi, di cui uno almeno abbia meno di 35 anni (o compia 35 anni quest'anno) c'è la possibilità di detrarre in dieci anni il 50% della somma impiegata per l'acquisto di mobili destinati all'abitazione principale. La casa deve essere stata acquistata, a titolo oneroso o gratuito, nel 2015 o nel 2016. In questo caso il bonus mobili ha un plafond di 16mila euro.

Il nuovo bonus mobili è destinato a favorire le giovani coppie in possesso, nel 2016, dei requisiti soggettivi previsti dalla legge. In caso di coniugi non importa la data del matrimonio; la convivenza invece deve durare da almeno tre anni e deve essere attestata dalla stato di famiglia.

La casa può essere acquistata dalla coppia o da uno dei partner, in questo caso l'agenzia delle Entrate - nella circolare 7/E/2016 - richiede che il proprietario sia il partner under 35.

L'acquisto può essere stato effettuato anche lo scorso anno, visto che la normativa fiscale dà tempo 12 mesi per adibire l'immobile ad abitazione principale. La destinazione, per gli acquisti 2016, deve avvenire, comunque, entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi 2017, relativa al 2016.

L'agenzia chiarisce che l'acquisto dei mobili può avvenire in qualsiasi momento nel 2016, purché la casa acquistata quest'anno sia destinata - come detto - ad abitazione principale entro il termine per la dichiarazione dei redditi 2017 (2 ottobre). Per gli acquisti di case nel 2015 la destinazione ad abitazione principale deve avvenire entro il 31 dicembre 2016.

Il bonus mobili per giovani coppie è calcolato, come detto prima, su un importo complessivo di 16mila euro: l'acquisto può essere effettuato da entrambi i partner o da uno solo dei componenti, anche da colui che ha superato i 35 anni.

L'acquisto deve essere effettuato con bonifico o con carta di debito o di credito: non è richiesto il bonifico utilizzato per le ristrutturazioni edilizie (la regola vale anche per il bonus mobili "generale").

La circolare delle Entrate 7/E chiarisce che per la «medesima unità abitativa», non si può beneficiare sia della detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili da parte delle giovani coppie, sia di quella generale, sempre del 50%, utilizzabile da tutti i contribuenti Irpef. L'incompatibilità vale anche per acquisti di mobili diversi, necessari per arredare case acquistate quest'anno (o nel 2015), adibite ad abitazione principale entro il 2 ottobre 2017 (o entro il 31 dicembre 2016) e contemporaneamente soggette a lavori di ristrutturazione quest'anno. Ciò vale anche se sono rispettate tutte le condizioni delle due norme agevolative.

La normativa prevede genericamente che la nuova detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili da parte delle giovani coppie non sia cumulabile con quella generale utilizzabile da tutti i



soggetti Irpef (persone fisiche, i professionisti e i soci delle società di persone). Come è accaduto per altre agevolazioni (ad esempio, per la detrazione del 36-50% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio e quella del 55-65% sul risparmio energetico qualificato) l'incumulabilità vale sicuramente per lo stesso acquisto agevolato (risoluzione 5 luglio 2007, 152/E). Ad esempio, se una giovane coppia compera un arredo su una casa che ha acquistato quest'anno, nella quale fa fare, entro la fine del 2016, delle manutenzioni straordinarie detraibili al 50%, non può beneficiare della doppia detrazione del 50%, quella per le giovani coppie e quella generale.

Oltre a questa regola, però, secondo l'agenzia delle Entrate l'incompatibilità delle due agevolazioni è molto più ampia, in quanto «non è consentito fruire di entrambe le agevolazioni per l'arredo della medesima unità abitativa». Quindi, una giovane coppia non potrà acquistare, ad esempio, 16mila euro di mobili per arredare la propria abitazione principale di proprietà e acquistare anche 10mila euro di altri mobili per la stessa abitazione, previo lavori di recupero edilizio agevolabili al 50%.

Ma l'agenzia va oltre e afferma che se la coppia o uno solo dei componenti beneficia, «anche parzialmente, del bonus mobili e grandi elettrodomestici, per acquisti effettuati dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, non potrà altresì beneficiare del bonus mobili giovani coppie per l'arredo del medesimo immobile». L'incompatibilità, quindi, non riguarda solo «l'arredo della medesima unità abitativa», ma anche, da un lato, l'acquisto di grandi elettrodomestici (beneficiando, anche parzialmente, del bonus generale), dall'altro lato, l'acquisto di mobili, usufruendo della nuova detrazione per le giovani coppie.

Queste ultime, comunque, potranno beneficiare di entrambe le agevolazioni, nel rispetto delle relative prescrizioni, se i mobili (o i grandi elettrodomestici) acquistati saranno destinati all'arredo di unità abitative diverse.

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 2 aprile 2016)**

## ■ **Stabilità 2016: novità in materia di registrazione dei contratti di locazione**

L'art.1, comma 59 della legge di stabilità 2016 ha modificato a partire dall'1.1.2016, l'art.13 della legge n.431/1998, in materia di disciplina delle locazioni ed in particolare dei patti contrari alla legge su immobili ad uso abitativo. Dal 2016 è obbligo del locatore:

registrare il contratto di locazione entro 30 giorni dalla data di stipula; comunicare l'avvenuta registrazione entro 60 giorni dalla stessa al conduttore ed all'amministratore di condominio.

Si attendono ulteriori chiarimenti in merito alla modalità con cui tale comunicazione debba essere effettuata. E' da considerarsi nulla qualsiasi pattuizione finalizzata a determinare un importo del canone superiore a quello scritto nel contratto e registrato.

Diversamente il conduttore può, entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile, chiedere il rimborso delle somme versate in misura superiore rispetto a quanto dichiarato in sede di registrazione all'Agenzia delle entrate. Si ricorda che la registrazione del contratto di locazione può avvenire: tramite i servizi telematici dell'Agenzia (obbligatorio per i contribuenti proprietari di più di 10 unità immobiliari e per gli agenti immobiliari); recandosi presso gli uffici dell'Agenzia con il modello RLI; tramite un intermediario abilitato o un CAF.

**(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 1 aprile 2016)**

## ■ **Bonus mobili, requisiti «elastici» per le giovani coppie anche di fatto**

Per beneficiare del bonus mobili per le giovani coppie, che consente una detrazione del 50% per gli acquisti pagati nel 2016, sia il requisito soggettivo, sia quello anagrafico (almeno uno dei due non deve aver superato i 35 anni di età), sia quello dell'essere acquirenti di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale della giovane coppia, devono essere soddisfatti nel corso del 2016, indipendentemente dal giorno o dal mese di realizzazione, quindi, la loro sussistenza può essere "anteriore o successiva alla data di acquisto", cioè di pagamento, dei mobili.

È questo uno dei principali chiarimenti delle Entrate, contenuti nella circolare 31 marzo 2016, n. 7/E, paragrafo 2.1, con la quale, ad esempio, oggi un single, con meno di 35 anni, può acquistare i mobili, beneficiando della detrazione Irpef del 50%, se entro il 31 dicembre 2016 si sposa e acquista un'unità immobiliare, che entro il 2 ottobre 2017 (il 30 settembre 2017 cade di sabato) diventerà abitazione principale della coppia.

Tra le altre novità, poi, si segnala una maggiore libertà nella scelta delle modalità di pagamento sia per il bonus dedicato alle giovani coppie (solo per i mobili) sia per quello dedicato a tutti i contribuenti (giovani o meno) per i mobili e i grandi elettrodomestici. In particolare, restano ammessi, come prima, solo i pagamenti tramite bonifico, carta di debito o credito, ma se il pagamento viene disposto mediante bonifico non è necessario utilizzare quello appositamente predisposto da banche e Poste per le spese di ristrutturazione edilizia, cioè il bonifico "parlante", soggetto a ritenuta.

Sono superate, quindi, le precedenti indicazioni fornite con la circolare n. 29/E/2013, paragrafo 3.6. Restano non ammessi, invece, i pagamenti mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Relativamente all'ambito soggettivo, sono considerate "giovani coppie" agevolate quelle che, alternativamente:

-sono coppie "conviventi more uxorio" quelle che hanno "costituito nucleo da almeno 3 anni". Le Entrate hanno chiarito che la convivenza almeno triennale deve risultare nel 2016 ed essere attestata o dall'iscrizione dei 2 componenti nello stesso stato di famiglia o mediante un'autocertificazione resa ai sensi dell'articolo 45, Dpr 28 dicembre 2000, n. 445;

-sono "un nucleo familiare composto da coniugi", anche da meno di tre anni; possono essersi sposati anche prima del 2016, ma è necessario che i soggetti risultino coniugati nell'anno 2016, indipendentemente dal fatto che ciò avvenga prima o dopo la data di acquisto (cioè di pagamento) dei mobili; quindi, anche se non sono ancora sposati, oggi possono comperare i mobili, detraibili al 50%, ma entro il 31 dicembre 2016 devono sposarsi. Sia per i coniugati, che per i conviventi triennali, "almeno uno dei due componenti" non deve aver superato i 35 anni di età.

Anche se da una lettura giuridica della norma questa condizione dovrebbe essere verificata prima della data del pagamento dei mobili detraibili, secondo l'agenzia delle Entrate, "per non creare disparità di trattamento in base alla data di compleanno", questo requisito anagrafico deve intendersi rispettato da tutti i soggetti che compiono il 35° anno d'età nel corso dell'intero anno 2016, a prescindere dal giorno e dal mese in cui ciò accade, quindi, anche dopo la data del pagamento dei mobili detraibili.

Per le Entrate, la giovane coppia deve effettuare l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale nell'anno 2016, quindi, anche dopo l'acquisto dei mobili agevolati. Inoltre, l'agenzia ha concesso anche che l'acquisto di questa unità immobiliare possa essere già «stato effettuato nell'anno 2015».

Ai fini del bonus mobili, l'immobile dovrà essere destinato ad abitazione principale di entrambi i componenti la giovane coppia entro la fine del 2016, per gli acquisti effettuati nel 2015, ovvero entro il 2 ottobre 2017, per gli acquisti effettuati nel 2016. Le Entrate hanno chiarito anche che l'acquisto può essere effettuato da entrambi i coniugi o conviventi more uxorio o da uno solo di essi, a patto che quest'ultimo sia anche il componente della coppia «che non abbia superato il 35° anno d'età nel 2016».

(Luca De Stefani, *Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio*, 1 aprile 2016)



## **Immobili ed energia**

### ■ **Prestazioni energetiche degli edifici, pubblicate le nuove UNI/TS 11300**

Il Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ha pubblicato le nuove parti della specifica tecnica UNI/TS 11300, relative alle prestazioni energetiche degli edifici. Si tratta, in particolare, della revisione della Parte 4 (fonti rinnovabili e altri metodi di generazione) e della pubblicazione della Parte 5 (calcolo dell'energia primaria e della quota da fonti rinnovabili), che sostituisce la "Raccomandazione CTI 14:2013", e della Parte 6 (fabbisogni energetici di ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili).

Il pacchetto normativo a supporto della legge 90/2013 e dei relativi decreti attuativi è ora completo.

Ma vediamo le parti nuove nel dettaglio.

La **UNI/TS 11300-4:2016** "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria", calcola il fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria nel caso vi siano sottosistemi di generazione che forniscono energia termica utile da energie rinnovabili o con metodi di generazione diversi dalla combustione a fiamma di combustibili fossili trattata nella UNI/TS 11300-2. Si considerano i seguenti sottosistemi per produzione di energia termica e/o elettrica:

- impianti solari termici;
- generatori a combustione alimentati a biomasse;
- pompe di calore;
- impianti fotovoltaici;
- cogeneratori.

Sono inoltre considerate le sottostazioni di teleriscaldamento.

La **UNI/TS 11300-5:2016** "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 5: Calcolo dell'energia primaria e della quota di energia da fonti rinnovabili" fornisce i metodi di calcolo per determinare in modo univoco e riproducibile applicando la normativa tecnica citata nei riferimenti normativi:

- il fabbisogno di energia primaria degli edifici sulla base dell'energia consegnata ed esportata;
- la quota di energia da fonti rinnovabili.

Fornisce, inoltre, precisazioni e metodi di calcolo che riguardano, in particolare:

1. le modalità di valutazione dell'apporto di energia rinnovabile nel bilancio energetico;
2. la valutazione dell'energia elettrica esportata;
3. la definizione delle modalità di compensazione dei fabbisogni con energia elettrica attraverso energia elettrica prodotta da rinnovabili;
4. la valutazione dell'energia elettrica prodotta da unità cogenerative.

La **UNI/TS 11300-6:2016**, "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 6: Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili", fornisce dati e metodi per la determinazione del fabbisogno di energia elettrica per il funzionamento di impianti destinati al sollevamento e al trasporto di persone o persone accompagnate da cose in un edificio, sulla base delle caratteristiche dell'edificio e dell'impianto. I suddetti metodi di calcolo tengono in considerazione solo il fabbisogno di energia elettrica nei periodi di movimento e di sosta della fase operativa del ciclo di vita.

Per garantire il necessario aggiornamento dei sistemi di calcolo della prestazione energetica degli edifici, le norme si applicano a decorrere da 90 giorni dalla data della loro pubblicazione.  
**(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 1 aprile 2016)**

### ■ **Case più sicure con il Libretto di impianto elettrico**

La sicurezza delle persone è a rischio in 12 milioni di case italiane; molti impianti infatti non sono mai stati controllati, altri sono obsoleti e non a norma. Per controllare lo stato di salute del proprio impianto elettrico e quindi per prevenire incidenti domestici e contenere i consumi, è possibile oggi richiedere al proprio installatore il Libretto di impianto elettrico, vera e propria "carta di circolazione dell'impianto".

Si tratta di un documento gratuito e volontario, promosso da Prosiel (associazione che riunisce i principali attori della filiera elettrica e patrocinato dal Ministero dello sviluppo economico) che supporta efficacemente il committente e/o proprietario dell'unità immobiliare a mantenere sicuro ed efficiente il proprio impianto elettrico.

Oltre a indicare la frequenza prevista dall'impresa installatrice per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria affinché l'impianto mantenga le caratteristiche di sicurezza e di prestazione di progetto, il Libretto di impianto elettrico contiene tutte le istruzioni d'uso e manutenzione delle apparecchiature che formano l'impianto stesso, le relative garanzie, e ogni informazione fornita dall'impresa installatrice per la sua migliore gestione affinché l'utente abbia la possibilità di ottenere le migliori prestazioni previste in tutta sicurezza e adempiere i suoi obblighi di legge in ambito di manutenzione, attraverso controlli programmati legati alla sicurezza degli impianti, che il Dm 37 del 22 gennaio 2008 (Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) all'art 8, comma 2, gli attribuisce.

Il Libretto e i suoi allegati (dichiarazione di conformità e/o la dichiarazione di rispondenza, documenti obbligatori per legge che attestano il rispetto della regola dell'arte secondo la normativa vigente - art. 7 del Dm 37 del 22 gennaio 2008/2008) devono essere conservati con diligenza, anche in caso di sostituzione dello stesso, per essere trasmessi al futuro utente dell'impianto.

**(Il Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 31 marzo 2016)**

### ■ **La cessione del credito su interventi di riqualificazione energetica in condominio**

La Legge di Stabilità 2015, la n. 208, prolungando le agevolazioni sull'efficientamento energetico e la ristrutturazione degli immobili per tutto il 2016, ha previsto la possibilità per i contribuenti esenti dal versamento Irpef, di recuperare il bonus per le spese relative ad interventi condominiali di riqualificazione energetica attraverso la formula della cessione del credito ai fornitori esecutori delle opere. Le modalità per eseguire questa cessione del credito,

sarebbero state oggetto di uno specifico provvedimento dell’Agenzia delle Entrate, così come previsto dall’art. 1, co. 72 della L. 208/2015.

Il provvedimento, pur con qualche ritardo, è stato pubblicato dall’Agenzia delle Entrate lo scorso 22 marzo; in particolare, il prov. n. 43434 reca nello specifico “Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali, ai sensi dell’art. 1, co. 74, della L. 28 dicembre 2015, n. 208”, e dunque indica le linee guida per poter eseguire questo passaggio del credito all’impresa esecutrice dei lavori che, ricordiamolo, dovrà comunque passare al vaglio dell’assemblea condominiale. Spetterà poi alla stessa impresa inviare comunicazione al condominio dell’avvenuta accettazione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti e le attività prestate.

Ma vediamo nella tabella seguente, le peculiarità indicate nel provvedimento dell’Agenzia delle Entrate sulla cessione del credito.

<b>Il provvedimento n. 43434 dell’Agenzia delle Entrate sulla cessione del credito</b>	
<b>Scopo e soggetti interessati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indica le modalità per eseguire la cessione del credito per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici (periodo 01/01/2016 – 31/12/2016);</li> <li>• è riservato ai contribuenti della “no tax area”, cioè esenti dal versamento dell’IRPEF [sulla base delle indicazioni previste dal D.P.R. 917/1986, in particolare all’art. 11, co. 2 e all’art. 13, co. 1, lett. a) e co. 5, lett. a)]; il riferimento è naturalmente al periodo d’imposta precedente a quello in cui vengono sostenute le spese;</li> <li>• la cessione del credito potrà eseguirsi verso le ditte esecutrici degli interventi di efficientamento energetico dell’immobile.</li> </ul>
<b>Credito in cessione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• è la detrazione IRPEF (prevista dalla L. 296/2006 “<i>Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge Finanziaria 2007</i>”, co. 344 e ss.) relativa agli interventi sulle parti comuni dell’edificio (come previsto dal D.M. 19/02/2007 “<i>Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetico del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell’art. 1, co. 349, della L. 27/12/2006, n. 296</i>” e ss.mm.);</li> <li>• è pari al 65% delle spese in carico al singolo condomino (esente da IRPEF sulla base delle indicazioni precedenti), calcolate sulla base delle tabelle millesimali per le spese sostenute dall’intero condominio nel 2016:</li> <li>• per la parte non ceduta sotto forma di credito;</li> <li>• risultante da bonifico bancario o postale (come indicato dal D.M. 19/02/2007 e ss.mm., all’art. 4 “<i>Adempimenti</i>”);</li> <li>• è concesso anche per spese effettuate nell’anno 2016 anche se riferite ad interventi temporalmente precedenti.</li> </ul>
<b>Modalità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il soggetto che intende cedere il credito, dovrà riferirlo in sede di assemblea condominiale, che dovrà approvare gli interventi di riqualificazione energetica e deliberarli (o darne comunicazione al condominio);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il condominio dovrà provvedere a darne comunicazione alla ditta esecutrice;</li> <li>• la ditta, a sua volta, dovrà comunicare al condominio l'avvenuta accettazione della cessione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati;</li> </ul>
<b>Comunicazione all'Agenzia delle Entrate</b>	<p>Il condominio è l'obbligato a comunicare telematicamente, attraverso il servizio Entratel o Fisconline e utilizzando i software messi a disposizione gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate, entro il 31 marzo 2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i costi totali per i lavori di riqualificazione energetica sulle parti comuni, sostenuti nel corso del 2016;</li> <li>• l'elenco dei bonifici eseguiti per il pagamento dei suddetti costi;</li> <li>• il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito;</li> <li>• l'importo del credito ceduto da ciascuno;</li> <li>• il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito;</li> <li>• l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.</li> </ul> <p>L'invio di questi dati da parte del condominio, va poi comunicato, ad opera dello stesso, ai fornitori dei servizi prestati.</p>
<b>Impiego del credito</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il credito ceduto è fruibile dal fornitore in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal 10/04/2017;</li> <li>• la quota del credito non fruita nell'anno, è utilizzabile negli anni successivi e non può farsi richiesta di rimborso.</li> </ul>

**(Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 30 marzo 2016)**

## **Condominio**

### ■ **La delega non impegna il delegante sul piano negoziale**

La partecipazione del delegato alle assemblee condominiali è finalizzata alla rappresentanza condominiale del delegante, pertanto, tale rappresentanza condominiale non comporta alcun potere di impegnare lo stesso sul diverso piano negoziale del riconoscimento dei vizi dell'immobile e dell'assunzione delle conseguenti obbligazioni.

Ciò è stato affermato di recente dalla Corte di Cassazione, con sentenza n. 3357, pubblicata in data 19.02.2016, la quale ha avuto modo altresì di ribadire come, in senso contrario, non è possibile neppure invocare il principio dell'apparenza del diritto, con il quale si tutela l'affidamento incolpevole del terzo che abbia contrattato con colui il quale appare legittimato ad impegnare altri, in virtù del fatto che tale principio presuppone la duplice e concorrente condizione della buona fede di chi invoca l'applicazione e il comportamento perlomeno colposo di chi ha indotto la situazione di apparenza (Tra le tante: Cass. civ., Sez. III, 4/11/2014, n. 23448).

Salvo che il contrario non risulti dalla delega, con il conferimento di esplicito mandato, ex art. 1703 c.c., a compiere uno o più atti giuridici per conto del delegante e fermi restando i requisiti di forma ad substantiam che l'atto deve contenere per la sua validità, di talché, qualora vengano in rilievo diritti reali, vi è la necessità della forma scritta.

Il caso sottoposto al vaglio della Suprema Corte, vedeva contrapposti il Condominio e la società costruttrice e venditrice del fabbricato, nell'ambito di un giudizio che atteneva ai vizi e difetti delle parti comuni dell'edificio.

La domanda veniva accolta in primo grado, con la condanna della società costruttrice, al pagamento dei danni, tuttavia, sull'appello proposto dalla soccombente, il giudice del gravame ribaltava la statuizione, rigettando la domanda del Condominio.

La Corte d'Appello, riteneva fosse privo di alcun valore il riconoscimento dei vizi all'immobile, operato in seno all'assemblea condominiale dal delegato della società, sulla scorta della circostanza per la quale, non risultava provato che lo stesso fosse dotato di poteri rappresentativi tali, da impegnare la società delegante.

Il Condominio ricorreva in cassazione, deducendo, tra l'altro, l'incolpevole affidamento dello stesso, in merito agli effettivi poteri di rappresentanza del delegato, sulla scorta del fatto che il delegato aveva sempre intrattenuto rapporti con il Condominio, in nome e per conto della società costruttrice - alla quale peraltro erano stati sempre inviati regolarmente i verbali assembleari - anche per iscritto e su carta intestata della società e invocava, a tal uopo, il principio dell'apparenza del diritto.

Di contrario avviso, tuttavia, risulta il giudice di legittimità, che ritiene le doglianze infondate. Sostiene la Suprema Corte, che dalla sentenza impugnata si evince che la partecipazione del delegato alle assemblee condominiali risultava esclusivamente diretta alla rappresentanza condominiale della società delegante, siccome proprietaria di alcuni locali ubicati nello stabile in Condominio.

Pertanto, un siffatto genere di rappresentanza non poteva avere altro scopo per la società, se non quello di partecipare all'assemblea in veste di condomina. Doveva conseguentemente escludersi qualsiasi potere del delegato di "impegnare la società sul diverso piano negoziale del riconoscimento dei vizi dell'immobile e dell'assunzione dell'obbligazione di eliminazione".

Né potrebbe farsi utile ricorso al principio, pur applicabile alla materia condominiale, dell'apparenza del diritto, posto a salvaguardia dei diritti dei terzi che abbiano incolpevolmente fatto affidamento sui poteri di rappresentanza di chi, pur apparendo tale, non era effettivamente dotato di tali facoltà, in virtù del fatto che "l'operatività di tale principio è subordinata alla duplice condizione che sussista la buona fede di chi ne invoca l'applicazione e un comportamento almeno colposo di colui che ha dato causa alla situazione di apparenza", come affermato da detta Corte anche in precedenza.

Ed invero, è *ius receptum* che, in tali casi, per l'affermazione del principio dell'apparenza, sia necessario dapprima dimostrare che il *falsus procurator* con il suo comportamento, sia esso colposo o doloso, abbia fatto sorgere nel terzo il convincimento incolpevole che tale soggetto agisca sulla scorta di un potere effettivamente conferitogli dal rappresentato e, quindi, che quest'ultimo sia esente da qualsivoglia responsabilità, quand'anche colposa, anche in termini di omesso controllo in merito all'operato del falso rappresentante.

Solo al verificarsi di entrambe le anzidette condizioni, possono insorgere delle obbligazioni a carico dell'apparente rappresentato, anche in ambito condominiale, dove il principio dell'apparenza del diritto, a seguito del noto *renvirement* della Suprema Corte, risulta pienamente applicabile siccome funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale.

**(Paolo Accoti, Il Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 4 aprile 2016)**

# Rassegna di normativa

(G.U. 4 aprile 2016 n. 78)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **DECRETO 16 febbraio 2016**

Aggiornamento della disciplina per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

(G.U. 2 marzo 2016, n. 51)

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

### **DECRETO 23 dicembre 2015**

Assegnazione di fondi per interventi di adeguamento strutturale e antisismico degli edifici del sistema scolastico, nonché alla costruzione di nuovi immobili sostitutivi degli edifici esistenti. (Decreto n. 943).

(G.U. 3 marzo 2016, n. 52)

## **MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di beni demaniali in Eboli.

(G.U. 5 marzo 2016, n. 54)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 29 febbraio 2016**

Aggiornamento dei coefficienti di IMU e TASI per l'anno 2016, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D.

(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **DECRETO 11 dicembre 2015**

Integrazione al decreto 30 giugno 2015, recante: «Trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dello Stato di alcuni immobili».

(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Radiazione dal novero delle strade militari della ex strada «Colleredo - Valle - Monte Caludranza», in Faedis e Torreano.

(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**



Espunzione dell'immobile denominato «Deposito Matiniti Superiore (Forte Batteria Siacci)», in Campo Calabro.

(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA  
COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di gennaio 2016, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) e ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).

(G.U. 18 marzo 2016, n. 65)

**AGENZIA DEL DEMANIO  
DECRETO 16 marzo 2016**

Rettifica del decreto 19 luglio 2002, n. 25933, relativo a beni immobili di proprietà dello Stato.

(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

**AGENZIA DEL DEMANIO  
DECRETO 16 marzo 2016**

Individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.

(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 3° lotto 1° stralcio.

(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
PROVVEDIMENTO 17 marzo 2016**

Approvazione delle nuove specifiche tecniche per gli adempimenti in materia di registrazione, di trascrizione, iscrizione e annotazione nei registri immobiliari e di voltura catastale.

(G.U. 29 marzo 2016, n. 73)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
DECRETO 24 marzo 2016**

Rilevazione dei tassi effettivi globali medi, ai sensi della legge sull'usura. Periodo di rilevazione 1° ottobre - 31 dicembre 2015. Applicazione dal 1° aprile al 30 giugno 2016.

(G.U. 30 marzo 2016, n. 74)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA  
COMUNICATO**

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, senza tabacchi, relativi al mese di febbraio 2016, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).

(G.U. 31 marzo 2016, n. 75)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo dello scolo Altran, nel comune di Mossano.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex alveo del Fosso San Bartolomeo, nel Comune di Piegaro.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex casello idraulico con annessa area pertinenziale, nel Comune di Felonica.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex casello idraulico con annessa area pertinenziale, nel Comune di Gazzuolo.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex casello idraulico con area pertinenziale, nel Comune di Acquanegra sul Chiese.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex casello idraulico con area pertinenziale e rustico, nel Comune di Mantova.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo del torrente Nozza e canale di derivazione con sovrastante porzione di fabbricato, nel Comune di Casto.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo del fiume Oglio, nei Comuni di Capo di Ponte e di Sellero.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex fosso irriguo, nel Comune di Montichiari.

(G.U. 1 aprile 2016, n. 76)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Roma.

(G.U. 2 aprile 2016, n. 77)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Peschiera del Garda.

(G.U. 2 aprile 2016, n. 77)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Senna Lodigiana.  
(G.U. 2 aprile 2016, n. 77)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Quistello.  
(G.U. 2 aprile 2016, n. 77)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
DECRETO 24 marzo 2016**

Differenze percentuali tra tasso d'inflazione reale e tasso d'inflazione programmato per l'anno 2015  
(G.U. 4 aprile 2016, n. 78)

# Rassegna di giurisprudenza



## Immobili: vendita e locazione

- **Commissione Tributaria Provinciale di Firenze - Sentenza 11 febbraio 2015, n. 172/3/15**

### ***Contratti di locazione: la risoluzione è opponibile solo se ha data certa***

I contratti di risoluzione anticipata di una locazione per avere efficacia verso terzi, in primis l'Agenzia delle entrate, devono essere forniti di data certa, come stabilito dall'art. 2704 c.c.. In tal caso appare necessario che siano registrati e avvenga il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa ex art. 17 del D.P.R. n. 131/1986, onde scongiurare che la risoluzione consensuale di un contratto non sia validamente opponibile al Fisco che ben può procedere ai fini della determinazione del reddito dei fabbricati all'imputazione dei canoni di locazione non percepiti.

Il principio è stato affermato dalla Commissione Provinciale di Firenze, con sentenza dell'11 febbraio 2015, n. 172/3/15, avverso la quale un contribuente aveva impugnato l'avviso con cui l'Agenzia delle Entrate, Centro Operativo di Pescara, Ufficio controlli e accertamenti centralizzati, aveva proceduto a rettificare il suo reddito con specifico riferimento a quello derivante dalla locazione di alcuni immobili in suo possesso oggetto di locazione a terzi.

In particolare l'Agenzia, confrontando i dati della dichiarazione dei redditi con quelli risultanti dall'Anagrafe tributaria, aveva accertato che il contribuente aveva omesso di esporre i proventi derivanti da 5 contratti di locazione (risultanti ancora in essere), procedendo al recupero, previa irrogazione delle sanzioni, di imponibili derivanti da maggiori redditi di fabbricati.

Nel ricorso il ricorrente eccepiva, con la produzione di vari documenti (scritture private risolutive e relative dichiarazioni confermate dei diversi conduttori), che ben 4 dei contratti di locazione regolarmente registrati considerati dall'Agenzia si erano risolti anticipatamente, sostenendo quindi l'illegittimità dell'avviso impugnato in quanto nel periodo d'imposta oggetto di accertamento non aveva percepito dai conduttori i relativi canoni.

Dal canto suo l'Agenzia, con memoria, sosteneva che spettava al contribuente provare validamente le sue eccezioni che, nel caso di specie, non apparivano valide per mancanza di data certa nelle scritture private di risoluzione (soggette ad imposta di registro in misura fissa ai sensi del citato articolo 17 del D.P.R. n. 131/1986) le quali fanno piena prova soltanto della provenienza dai soggetti che l'hanno sottoscritta, ma non certo del suo contenuto.

Tuttavia, secondo la Commissione Tributaria adita "Le scritture private prodotte a prova della risoluzione anticipata dei contratti di locazione non sono "legalmente riconosciute" (autenticate, etc.)" e quindi, a differenza di quanto sostenuto con memoria dall'Agenzia "non fanno, di per sé, piena prova (fino a querela di falso) della provenienza da chi l'ha sottoscritte (artt. 2702 e 2703 cc)".

Inoltre, hanno osservato i giudici di merito in sentenza, l'eventuale mancato pagamento dell'imposta fissa di registro sui contratti risolutivi ai sensi dell'art. 17 citato non ha rilevanza ai fini delle imposte sui redditi ed eventualmente può essere oggetto di autonomo accertamento "anche se la registrazione avrebbe potuto conferire a quegli atti data certa (art. 2704 cc e art. 18 dpr 131/1986)".

Nel caso sottoposto al vaglio dei Giudici fiorentini, invece, la mancanza di una data certa di risoluzione dei contratti comportava dunque la mancanza di un elemento essenziale per l'eccezione sollevata dal contribuente nel ricorso, mentre l'Agenzia, dal canto suo, aveva dato prova della pretesa impositiva.

La decisione della CTP di Firenze in commento, quindi, deve indurre i proprietari di immobili locati a prestare maggiore attenzione alle risoluzioni anticipate dei contratti (pena la possibilità di accertamenti da parte del Fisco di maggiori imponibili su canoni di fatto non percepiti) in quanto per dispiegare queste ultime efficacia verso l'Agenzia, che è terza rispetto ai contribuenti, "devono essere forniti di data certa, come stabilito dall'art. 2704 cc, secondo le modalità (non tassative) previste dallo stesso articolo". Quest'ultima disposizione stabilisce, infatti, che "La data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata...".

L'articolo citato enumera solo alcune ipotesi in cui la data della scrittura autenticata privata può essere considerata "certa" specificando, tuttavia, che l'elenco non è tassativo, aprendo così alla possibilità che essa possa essere provata diversamente come, ad esempio, l'apposizione di un timbro postale che faccia fede.

In conclusione, nei casi di risoluzioni anticipate di contratti di locazione (che debbono essere comunicate come noto all'Agenzia entro 30 giorni a norma dell'articolo 17 del D.P.R. 131/1986) sarà bene "mettersi al riparo" da qualsiasi pretesa erariale (anche ai fini dell'imposta di registro) e procedere a registrazione degli stessi con il conseguente pagamento dell'imposta di registro in misura fissa ex art. 17 del D.P.R. n. 131/1986. L'apposizione di un timbro postale sui contratti di risoluzione anticipata delle locazioni potrà al più provare la mancata percezione dei canoni, con data certa, ma esporrà comunque il contribuente alle sanzioni per l'omesso versamento dell'imposta di registro in misura fissa.

In proposito va ricordato che all'articolo 17 del D.P.R. 131/1986 è stato di recente aggiunto, con la riforma delle sanzioni amministrative in materia di registro (Decreto Legislativo 158/2015), il comma 1 bis che prevede l'applicazione delle sanzioni (stabilite articolo 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, riscritto in occasione della stessa riforma) nei casi di mancato versamento, anche parziale, delle imposte relative alle cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti, che ammontano al 15% dell'imposta dovuta ridotta a 1/15 per ogni giorno di ritardo, qualora il versamento è effettuato entro 15 giorni, mentre è del 15% se effettuato entro 30 giorni. In ogni altro caso è, invece, del 30% dell'imposta dovuta.

**(Domenico Pirrò, Il Sole24ORE - Tecnici24, 8 marzo 2016)**



■ **Tribunale di Pordenone - Ordinanza 28 settembre 2015**

***Va garantito l'accesso in casa per l'installazione dei contabilizzatori***

Gli impianti condominiali cessano al punto di diramazione verso le singole unità di proprietà esclusiva. Da quel punto in poi, l'impianto di riscaldamento proveniente dalla struttura centralizzata diventa proprietà del singolo. Ma in riferimento all'obbligo di contabilizzazione e termoregolazione sorge il problema di considerare se e fino a che punto la proprietà dell'impianto interno all'unità immobiliare rimane privata e se e fino a che punto sulla stessa può intervenire il condominio per installare i contabilizzatori di calore. L'argomento, per quanto riguarda il diritto di accesso all'unità immobiliare, è stato affrontato, in sede di provvedimento d'urgenza, in un'ordinanza del Tribunale di Pordenone del 28 settembre 2015 (Giudice Paviotti): un condomino, difeso dall'avvocato (Omissis), negava l'accesso al tecnico per installare quanto necessario per la contabilizzazione del costo del riscaldamento. La domanda del condominio è stata accolta, con autorizzazione, pertanto, all'impresa idraulica di accedere alla singola unità per l'installazione di quanto necessario alla contabilizzazione. Il provvedimento ha anche riconosciuto che, comunque, il diritto a realizzare la contabilizzazione, rientra nella tutela d'urgenza che le parti, pertanto, possono attuare.

**(Ladislao Kowalski, *Il Sole24ORE – Quotidiano del Condominio*, 29 marzo 2016)**

■ **Tribunale di Roma - Decreto 17 novembre 2015**

***La divisione di immobili decisa in mediazione deve essere trascritta***

Il Tribunale di Roma, con decreto del 17.11.2015, ha stabilito che l'accordo di mediazione contenente la divisione di beni immobili deve essere trascritto dal Conservatore dei Registri Immobiliari, a condizione che le relative sottoscrizioni siano state autenticate da un notaio.

**Il fatto.** Per decidere la divisione di un immobile Tizio e Caio attivano il procedimento previsto dalla mediazione civile che si conclude con un accordo sottoscritto dalle parti con l'autenticazione delle sottoscrizioni da parte del notaio.

Esaurita tale fase il notaio presenta l'accordo al Conservatore dei Registri immobiliari per la trascrizione e quest'ultimo la rifiuta sostenendo "la non trascrivibilità dell'atto poiché sono trascrivibili solo gli atti indicati dall'art. 2643 del codice civile tra cui non rientra la divisione di beni immobili" ribadendo che l'atto del quale il notaio chiede la trascrizione non può qualificarsi come transazione.

**Il reclamo.** Il notaio con reclamo ha impugnato il rifiuto alla trascrizione da parte del Conservatore dei Registri Immobiliari sostenendo la piena trascrivibilità dell'accordo in ragione della sua natura contrattuale che lo fa ricadere fra gli atti soggetti a trascrizione elencati dall'art.2643 c.c.. Fra l'altro, precisa il notaio considerato che prima dell'instaurazione di una causa di divisione immobiliare è necessario esperire obbligatoriamente la mediazione civile, negare la trascrivibilità dell'accordo vorrebbe dire negare la funzionalità e l'utilità del procedimento di mediazione.

**Il decreto del Tribunale.** La quinta sezione civile del Tribunale di Roma ha considerato fondato il reclamo in virtù delle seguenti motivazioni.

Il Giudicante nello stabilire la validità della tesi del notaio ricorrente muove dall'interpretazione

dell'art.11 del D.Lgs.28/2010 in base al quale se il procedimento di mediazione ha esito positivo del relativo accordo si redige processo verbale sottoscritto dalle parti e dal mediatore. La stessa norma al terzo comma, prevede, inoltre che "Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione del processo verbale deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato"

In base alla lettera della norma, quindi, nel momento in cui le parti compiono uno degli atti previsti dall'art. 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione di tale atto è sufficiente che la sottoscrizione del verbale sia stata autenticata da un pubblico ufficiale, pertanto secondo il notaio ricorrendo nel caso di specie tale presupposto il Conservatore dei Registri Immobiliari non poteva rifiutare la trascrizione dell'accordo raggiunto in sede di mediazione avente ad oggetto una divisione immobiliare.

Il Tribunale di Roma attraverso il decreto dello scorso novembre accogliendo il reclamo del notaio ricorrente, si è discostato dalla tesi del Conservatore dei Registri immobiliari secondo cui la disciplina della trascrizione prevista della normativa sulla mediazione, poiché limitata agli atti di cui all'art. 2643 c.c. in virtù dell'esplicito richiamo previsto dall'art. 11 del D.Lgs. 28/2010, non poteva estendersi anche agli atti in materia di divisione che sono invece previsti dall'art. 2646 c.c..

La soluzione della questione interpretativa sorta circa la trascrivibilità di un accordo di mediazione avente ad oggetto una divisione di beni immobili è stata risolta facendo ricorso al "principio di specialità", pertanto considerato che l'articolo 11 del decreto legislativo n. 28/2010 se è vero che fa riferimento solo all'articolo 2643 del codice civile che elenca gli atti soggetti a trascrizione, tale elencazione non può essere considerata tassativa considerato che gli atti soggetti a trascrizione sono indicati anche dall'art. 2646 del codice civile che prevede la trascrizione delle divisioni di beni immobili.

Orbene per il provvedimento appena commentato si darebbe vita ad una contraddizione insanabile con la previsione delle mediazione obbligatoria per la liti che sorgono anche in materia di divisioni di immobili, e con la negazione della trascrivibilità del relativo accordo concluso in sede di mediazione civile.

In conclusione anche se la divisione di immobili non rientra fra gli atti elencati dall'art. 2643 c.c. ai quali fa riferimento l'art. 11 del decreto legislativo n. 28/2010, l'accordo va trascritto se la sottoscrizione è stata autenticata da un pubblico ufficiale, ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non può opporre il suo rifiuto.

**(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Tecnici24, 9 marzo 2016)**

■ **Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia – Ordinanza 10 marzo 2015, n. 73/3/15**

***Non si può ipotecare la prima casa procurando danno grave e irreparabile***

E' illegittima l'avvio di una procedura espropriativa "minacciata" al contribuente dall'Agenzia per la Riscossione sull'unico immobile di sua proprietà adibito ad uso abitativo nonché a residenza.

Il principio è stato ribadito dalla Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con Ordinanza n. 73/3/15, del 10 marzo 2015, che in accoglimento dell'istanza cautelare proposta da un contribuente ha inibito all'Agenzia della Riscossione di dar corso alla procedura espropriativa sull'immobile di sua proprietà adibito ad abitazione principale nonché a residenza.

**Questi i fatti.** L'Agente per la Riscossione aveva comunicato ad un contribuente di aver provveduto ad iscrivere ipoteca legale, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia dell'Agenzia del Territorio, su immobili di sua proprietà, invitandolo contestualmente al pagamento integrale del suo debito per imposte, addizionali, sanzioni ed interessi (ammontante complessivamente ad € 93.553,56) e informandolo, altresì, che in mancanza, avrebbe proceduto alla vendita all'asta degli stessi, ai sensi degli artt. 76 e 77 del DPR n. 602/73.

Il contribuente emiliano adiva allora la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia e nel proporre istanza cautelare eccepiva che l'unico immobile oggetto di iscrizione di ipoteca e di eventuale procedura espropriativa era "adibito ad uso abitativo" e che vi risiedeva altresì anagraficamente.

I Giudici emiliani, nell'accogliere l'istanza cautelare del contribuente, hanno osservato in primis che l'Agente della Riscossione ha facoltà di iscrivere ipoteca sugli immobili del contribuente debitore, ai sensi dell'art. 77 comma 1 – bis del DPR 602/73 (anche al solo fine di assicurare la tutela del credito da riscuotere), solo nel caso in cui l'importo complessivo non sia inferiore complessivamente a ventimila euro, aggiungendo, tuttavia, che nel caso sottoposto al suo esame si trattava dell'unico immobile del debitore adibito ad uso abitativo oltreché coincidente con la sua residenza.

In tal caso, hanno osservato i Giudici emiliani, la procedura messa in atto dall'Agente della Riscossione rientra nella fattispecie di cui al cit. art. 76, comma 1, lett. a) del DPR 602 citato, che vieta a quest'ultimo di dar <<corso all'espropriazione se l'unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 agosto 1969..., e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9, è adibito ad uso abitativo e lo stesso vi risiede anagraficamente>>.

I Giudici emiliani hanno accolto quindi l'istanza cautelare proposta dal contribuente raggiunto dall'avviso di iscrizione di ipoteca ritenendo che, nel caso sottoposto al loro vaglio, sussistessero gli estremi di cui all'art. 47, comma 1, del DLgs. 546/92, vale a dire il fumus boni iuris e il danno grave ed irreparabile ritenuto in re ipsa nella circostanza che l'immobile oggetto della procedura risultava l'unica sua abitazione.

In effetti, la procedura avviata dall'Agente della Riscossione emiliano appare in stridente contrasto con il disposto di cui all'art. 76, comma 1, lett. a) citato che espressamente stabilisce il divieto di dar <<corso all'espropriazione se l'unico immobile>> non è "di lusso" ed è adibito ad uso abitativo del debitore che <<...vi risiede anagraficamente>>.

**(Domenico Pirrò, Il Sole24ORE – Tecnici24, 7 marzo 2016)**



## **Immobili e agevolazioni**

### ■ **Commissione tributaria regionale Lombardia - Sezione LXVII di Brescia – Sentenza 23 novembre 2015 n. 5072/67**

#### ***Agevolazioni "prima casa" anche senza accorpamento in catasto***

In caso di acquisto di un'abitazione con agevolazioni "prima casa" finalizzato ad ampliare la superficie di quella già di proprietà non è necessario che dagli atti catastali risulti la fusione ma è invece indispensabile il loro materiale accorpamento.



Il principio è stato confermato da una nuova pronuncia dei giudici tributari, questa volta dalla Commissione tributaria regionale Lombardia (sezione LXVII di Brescia), con sentenza n. 5072/67 del 23.11.2015.

La decisione dei giudici lombardi ricalca a grandi linee quella della Commissione tributaria di Massa Carrara n. 249 del 30 luglio 2009 che a suo tempo aveva affrontato la questione della decadenza dei benefici "prima casa" relativi ad un immobile non accorpato catastalmente a quello già posseduto e acquistato per l'ampliamento di quest'ultimo. In tale sentenza i giudici toscani, privilegiando il criterio della "destinazione effettiva" dell'unità immobiliare rispetto alle "risultanze catastali", avevano ritenuto applicabile l'agevolazione a condizione che a seguito della ristrutturazione eseguita poi ne risultasse di fatto un unico immobile.

Diversamente, la sentenza n. 720 del 24.9.2014 della sesta sezione della CTP di Brescia, appellata dal contribuente, faceva propria la tesi dell'Ufficio secondo cui il riconoscimento dei benefici "prima casa" dovesse essere condizionato all'avvenuto accorpamento catastale degli immobili (risultante dunque dalla visura). Benefici cui il contribuente neppure avrebbe potuto recuperare, secondo l'Ufficio, essendo spirato il termine triennale di decadenza.

A ben vedere anche la Direzione Regionale della Toscana dell'Agenzia delle entrate si era pronunciata a suo tempo in tal senso (risoluzione n. 2005/111098/C2, del 6 maggio 2005), sia pur con riferimento all'unione di due immobili posti su piani diversi e realizzata mediante una scala interna. Infatti, in tale risoluzione la Direzione Regionale della Toscana invitava gli Uffici a non applicare l'agevolazione <<qualora non si proceda all'unione delle unità immobiliari oggetto dell'acquisto>>.

Per i giudici lombardi, invece, non esisterebbe un obbligo per il contribuente di richiedere agli uffici competenti l'accorpamento catastale con l'immobile già di sua proprietà, entro un triennio dal nuovo "acquisto agevolato", né tantomeno lo stesso è <<...requisito costitutivo per fruire del beneficio, attesa la circostanza dirimente che un tale requisito non risulta essere richiesto da norma alcuna. Né tale natura di norma può essere riconosciuta ad un atto meramente interno dell'Agenzia delle Entrate. Atto che, comunque, ad una attenta lettura, ritiene la visura catastale un elemento tra gli altri da cui evincere l'avvenuto accorpamento>>.

Secondo la CTR Lombardia non è, quindi, l'accatastamento <<che determina l'accorpamento, ma semmai, il contrario. E il mancato accatastamento, peraltro nella fattispecie poi intervenuto pendente il giudizio di primo grado, non può far venir meno l'effettivo accorpamento dei due immobili>>.

Se è pur vero che, ai sensi dell'art. 20, del R.D.L. n. 652, del 13 aprile 1939, è obbligatorio effettuare le denunce al Catasto sulle <<variazioni nello stato e nel possesso>> degli immobili le quali <<comunque implicino mutazioni>> nel classamento, e che per queste ultime debbano intendersi, ai sensi dell'art. 17 dello stesso decreto, quelle che avvengono <<..nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe>>, è anche vero che le disposizioni di favore sugli acquisti della "prima casa" non elevano le variazioni catastali a condizione legittimante la loro fruizione.

Quindi, l'omessa denuncia dell'accorpamento dell'immobile oggetto dei benefici "prima casa" - che comunque deve essere fatta, come noto, entro trenta giorni dal momento in cui si sono verificate le mutazioni dello stato dei beni, ai sensi dell'articolo 34 quinquies, comma 2, lettera b, del D.L. n. 4/2006, convertito in legge n.80/2006 - non può comportare la decadenza degli stessi.

**(Domenico Pirrò, Il Sole24ORE – Tecnici24, 21 marzo 2016)**

# Approfondimenti

VALUTAZIONI  
IMMOBILIARI



## Market Comparison Approach: metodo che non si vuole applicare

*Giovanni Rubuano, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 31 marzo 2016, n. 995 pag. 558-560*

Nella stima del valore di mercato degli immobili con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), un'osservazione ricorrente sostiene che questo metodo sia inapplicabile in pratica per l'impossibilità in Italia di rilevare i prezzi, le superfici e le altre caratteristiche degli immobili comparabili. Ci si domanda allora in che modo i sostenitori di questa tesi ritengono debba essere svolta la stima del valore di mercato. Dove e come rilevano i dati e le informazioni di mercato, se non nel mercato stesso?

Nella valutazione immobiliare odierna basata sugli standard di valutazione, intesi come procedimenti scientifici fondati su regole uniformi, dimostrabili e condivise (best practice), emerge un'osservazione riguardo al metodo del confronto nella stima del valore di mercato degli immobili. Questo metodo si basa sulla rilevazione del prezzo di compravendite recenti di immobili simili all'immobile da stimare. Gli standard valutativi nazionali e internazionali indicano questo metodo come Market Comparison Approach (MCA).

L'osservazione sostiene che il metodo sia inapplicabile per l'impossibilità di fatto, in Italia, di rilevare i prezzi, le superfici e lo stato di manutenzione degli immobili comparabili; mentre all'estero esistono banche dati che riportano prezzi, superfici e altre caratteristiche, in Italia si ricorre alle cosiddette "quotazioni ufficiali" dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e a borsini immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato è applicato regolarmente in Italia nelle stime cauzionali e nelle stime catastali degli immobili della Pubblica amministrazione (Manuale operativo delle stime immobiliari). È previsto nelle Linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (presentata a Roma il 14 dicembre la versione aggiornata 2015 delle Linee guida) ed è richiesto esplicitamente nel manuale della BCE per gli ispettori di vigilanza (Asset Quality Review AQR – Phase 2 Manual): «l'immobile deve essere valutato in linea con le norme europee European Valuation Standards EVS-2012 (Blue Book)». Ne è fatto obbligo di applicazione agli esperti nominati dai giudici di alcuni tribunali italiani. Anche l'Organismo Italiano di Valutazione (OIV), fondazione promossa da associazioni professionali ed enti del settore economico, ha recentemente pubblicato i Principi italiani di valutazione (PIV), ispirati agli International Valuations Standards (IVS), consigliandone l'impiego ai propri associati dal 1° gennaio 2016; così pure ne è suggerito l'utilizzo dalla norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili", appena emanata (in vigore dallo scorso 10 dicembre). Nel resto del mondo rappresenta la normalità

come metodo di stima più diffuso e probante, utilizzato nella pratica degli affari, nella giurisdizione e nelle stime amministrative.

Chi afferma che questo metodo è inutilizzabile compie una profezia che si avvererà da sé: perché non utilizzando questo metodo non rileverà i prezzi di mercato degli immobili, che così resteranno ignoti, ostacolando la trasparenza del mercato. L'osservazione allora va rivolta ai sostenitori della tesi dell'inutilizzabilità del metodo. Questi dovrebbero mostrare come svolgono le stime degli immobili senza riferimenti ai prezzi di mercato. Se ripiegano sull'uso dei dati riportati nelle pubblicazioni di settore, riferiti generalmente ad ampi contesti e a situazioni generiche, dovrebbero indicarne il livello di aderenza alla realtà del mercato. In particolare le loro argomentazioni dovrebbero rivolgersi alla clientela che ha affidato loro il compito di valutare i propri immobili nella piena fiducia. Come fanno i sostenitori dell'inutilizzabilità del metodo del confronto a eseguire le loro stime? Dove e come rilevano ed elaborano le loro informazioni?

### ***Estimo della tradizione estimativa italiana***

È da ricordare e forse a tanti spiegare come, nel metodo del confronto della tradizione estimativa italiana – Stima sintetica del valore di mercato: metodo monoparametrico –, comunque bisogna disporre fra l'altro di prezzi, superfici e stato di manutenzione. Nella letteratura estimativa italiana si legge infatti:

«Sinteticamente si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione con immobili simili per condizioni estrinseche e intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato»;  
«Si assume un parametro facilmente misurabile ... superficie espressa in metri quadrati»;  
«Condizioni estrinseche e intrinseche ... intrinseche sono quelle proprie dell'immobile e fra le più importanti notiamo: ... stato di manutenzione e conservazione».

Dal rapporto fra la sommatoria dei prezzi corrisposti e la sommatoria delle relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario, fattore essenziale del procedimento sintetico monoparametrico.

È invece in ambito operativo che è consuetudine ormai, per il perito, ricorrere alle quotazioni dei borsini immobiliari per ricavare il valore unitario ordinario.

E allora sarebbe più corretto osservare:

-se i tre requisiti prezzi/superficie/stato rappresentano una limitazione tale da rendere inapplicabile il metodo del confronto (MCA), lo stesso vale pure per l'applicazione della metodologia secondo le stime della tradizione italiana;

-non disponendo di immobili simili/comparabili, mentre il MCA non può essere applicato e bisogna ricorrere ad altra metodologia, con la metodologia tradizionale si ricorre a borsini immobiliari che sono in genere estesi anche a realtà di assenza di contratti;

-se si dispone dei dati, quindi superata la limitazione prezzi/superficie/stato, sicuramente il MCA rappresenta una metodologia di fatto più puntuale, nonché dimostrabile e verificabile, incentrata su modelli razionali e formalizzati matematicamente.

E sui borsini immobiliari più di uno studio è stato condotto, individuandone il loro rilievo puramente indicativo anche per la netta discrepanza dei dati forniti dalle varie fonti ufficiali e non ufficiali. Discrepanze che non di rado portano, per lo stesso immobile, a ricavare un valore massimo anche fino al doppio del valore minimo.

Se poi per la stima dei comodi e scomodi al valore medio ordinario desunto da borsini si applicano coefficienti, ecco ben servita una stima ove la soggettività del perito influisce arbitrariamente sul valore, dando spazio anche alla possibilità di "giustificare, anziché stimare".

### ***Provvedimento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio***

Sempre su prezzi, superficie e stato di manutenzione, in un provvedimento dello scorso 19 gennaio 2015 sulla gestione collettiva del risparmio, anche la Banca d'Italia scrive: «Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

-ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e a ogni altro fattore ritenuto pertinente».

Stante l'osservazione iniziale, sarebbe interessante capire, se in Italia non è possibile rilevare i prezzi, le superfici e lo stato di manutenzione degli immobili comparabili, perché la banca centrale dello stesso Paese lo scriva in un provvedimento ufficiale.

In conclusione, fino a ieri si è stimato con procedimenti del tutto soggettivi, nella maggiore parte dei casi ricorrendo a borsini immobiliari per ricavare il valore unitario ordinario, quasi da "sensali vestiti da periti estimatori".

Oggi, dinanzi a una metodologia incentrata su modelli razionali e formalizzati matematicamente, dimostrabile e verificabile, la più diffusa e probante nel resto del mondo, si fa presto ad affermare che di fatto è inapplicabile. È il caso di dire: il metodo non si vuole applicare! Sarà che è più facile, nel nostro Paese, inventare che dimostrare?



## Regolamento edilizio unico, città ancora in ordine sparso

*Raffaele Lungarella, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 4 aprile 2016*

Tutti i Comuni dovranno adeguare i propri regolamenti edilizi alle definizioni che troveranno posto nel nuovo regolamento edilizio tipo; per alcuni sarà più semplice, per altri più complicato. Dipende dalla “distanza” che separa l’attuale regolamento edilizio del singolo Comune dalla bozza di regolamento unico già diffusa.

L’articolo 17 bis del decreto legge 133/2014 (il cosiddetto Sblocca Italia) ha previsto che Governo, Regioni e Autonomie locali elaborino un testo standard, per mettere fine alla babele dei regolamenti edilizi diversi uno dall’altro, vigenti negli oltre 8mila Comuni.

La sua approvazione è un tassello del più grande mosaico dell’agenda per semplificazione per il triennio 2015-2017, che punta molto anche sull’unificazione delle diverse procedure in campo edilizio. L’approvazione del regolamento tipo è in ritardo sul calendario dell’agenda: il via libera ai Comuni doveva essere dato entro lo scorso mese di novembre. Al momento una prima serie di definizioni è già stata messa a punto e approvata nel tavolo tecnico a cui partecipano, oltre al dipartimento della Funzione pubblica anche il ministero Infrastrutture e tutte le Autonomie. La versione finale del regolamento dovrà poi essere approvata in Conferenza unificata, una volta completata la redazione di tutte le parti del regolamento. Poi i Comuni dovranno adottare il regolamento unico entro i termini che saranno stabiliti con gli accordi in sede di conferenza unificata. L’adozione è inderogabile: il regolamento tipo costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali da applicare con uniformità su tutto il territorio nazionale.

### **Le definizioni**

Il gruppo tecnico è arrivato a una definizione condivisa dei parametri edilizi, dopo aver sentito anche i rappresentanti degli Ordini professionali e delle imprese del settore. Il capitolo del regolamento riguardante le definizioni è particolarmente importante: esse stabiliscono le distanze tra edifici, le loro altezze e gli altri parametri da tenere presente nella progettazione e nella realizzazione di case, capannoni e ogni altra opera edilizia. Mettere d’accordo tutte le regioni su 42 descrizioni non è stato un percorso sempre in discesa. Si è trattato di fare una sintesi delle descrizioni contenute nei singoli regolamenti vigenti, dove sotto un’identica voce sono definiti fenomeni diversi. La distanza maggiore è quella relativa alla nozione di superficie.

Anche se formalmente potrebbe essere sufficiente sostituire il nuovo al vecchio testo, nell’applicazione concreta ogni Comune dovrà lavorare anche di taglia e cucì per raccordare le pratiche in essere con le nuove, e, forse, non tutti i Comuni saranno contenti di vedere eccessivamente compressa la loro autonomia. L’operazione coinvolgerà sostanzialmente tutti i Comuni: è difficile che ce ne sia qualcuno in cui le vecchie e le nuove definizioni coincidano.

### **Le attuali distanze**

L’aspetto comune ai regolamenti di un campione di città capoluogo di provincia prese in esame nella scheda è il maggior dettaglio che le definizioni dei parametri edilizi presenta oggi rispetto alle definizioni standard che saranno adottate; spesso non coincidono neanche le denominazioni. Difficile, tuttavia, elaborare un indicatore sintetico per ordinare i regolamenti in base a quanto ognuno di essi si discosta dal futuro standard. È possibile invece cogliere le differenze per le singole voci. Le descrizioni di superficie coperta a Bologna, Cagliari e Roma

non sono proprio coincidenti con quella del regolamento tipo, ma si discostano per pochi particolari. Nelle altre città la distanza aumenta: soprattutto a Palermo, Torino e Venezia, dove ora le descrizioni del parametro elencano le diverse parti dell'immobile le cui superfici concorrono a formare quella coperta.

Anche l'esame delle altre tipologie di superficie mostra che la necessità di adattamento alle nuove descrizioni delle grandezze varia da città a città. A Milano la definizione di superficie lorda è molto minuziosa ed elenca anche gli elementi che vi rientrano, mentre il regolamento vigente non definisce la superficie utile. Anche per le altre definizioni lo scarto differisce da Comune a Comune. Nel caso del volume totale, per esempio, dalla definizione futura Bologna si discosta poco, mentre Napoli, Bari e Palermo sono molto più lontane.

È probabile che, in molti casi, i criteri per la determinazione quantitativa dei parametri che ora sono parti importanti delle definizioni possano essere riportati in testi allegati ai nuovi regolamenti. Con l'approvazione del testo completo del regolamento in conferenza unificata, saranno decisi anche i margini di libertà dei Comuni sui singoli punti, definizioni comprese.

## IL CONFRONTO

Superficie coperta	Superficie lorda	Superficie utile	Volume totale o volumetria complessiva	Distanze
<b>DEFINIZIONI CONTENUTE NELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO</b>				
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, eccetera), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta
<b>BARI</b>				
<b>Superficie coperta: espressa</b> È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate	<b>Superficie lorda di pavimento</b> Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa	<b>Superficie utile (Su)</b> Espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità	<b>Volume complessivo</b> Espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è	<b>Distanza minima tra edifici</b> In nessuna parte del territorio comunale sono ammesse

fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali e dei pilastri, compreso le chiostrine, i porticati e le tettoie, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti perimetralmente aperte	entro il profilo esterno delle pareti, escluso le chiostrine; la superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, anche interrati, escluse autorimesse e parcheggi	immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre	uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico o piano di sistemazione esterna	distanze tra edifici inferiori a quelle minime prescritte dalla norma nazionale nel caso di nuova edificazione Definite anche: distanza tra i fronti Distanza dai confini e dal filo stradale
---	---	---	--	---

#### BOLOGNA

<b>Superficie coperta (Sc)</b> Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio	<b>Superficie lorda (Sul)</b> Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi balconi, terrazze scoperte, spazi scoperti a terra, scale esterne anche di sicurezza	<b>Superficie utile (Su)</b> Superficie di pavimento di tutti i locali di un'unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, balconi e scale interne	<b>Volume totale (Vt)</b> Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica. Definito anche Volume utile (Vu)	<b>Distanze minime tra edifici</b> Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio. Definite anche: Distanze minime dai confini di proprietà Distanze minime dalle strade
---	--	---	--	---

#### MILANO

<b>Superficie coperta (Sc)</b> È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne	<b>Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)</b> È la misura degli spazi agibili rilevante ai fini della dotazione dei		<b>Volume (V)</b> Esclusivamente ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'indice fondiario, per volume deve intendersi la superficie lorda di pavimento (Slp)	<b>Distanza</b> Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, la distanza degli edifici dal confine
---	---	--	---	--

delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili	carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative regionali, in attuazione delle norme sul risparmio energetico. Conteggiati anche porticati, logge, balconi, terrazzi, cavedi, piani pilotis		moltiplicata per un coefficiente pari a 3	dei fondi contigui di altra proprietà non può essere inferiore m. 3 nei nuclei di antica formazione(Naf) e a m. 5 nei restanti ambiti, misurati dal filo della facciata o dai balconi aggettanti. Fuori dai Naf la distanza minima è di 10 metri.
---	---	--	---	---

## NAPOLI

<p><b>Superficie coperta</b> Espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte</p>	<p><b>Superficie lorda di pavimento</b> Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati</p>	<p><b>Superficie utile (Su)</b> Espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre</p>	<p><b>Volume complessivo</b> Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico o piano di sistemazione esterna</p>	<p><b>Distanza tra i fronti</b> Distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, a meno che le parti che si fronteggiano siano prive di finestre</p>
---	--	---	---	--



PALERMO				
<p><b>Superficie coperta</b> Per superficie coperta di un edificio si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili</p>	<p><b>Superficie lorda di pavimento (Slp)</b> La superficie di pavimento lorda delle unità immobiliari si intende al netto delle murature perimetrali esterne e delle eventuali scale interne, logge e di balconi e terrazze</p>	<p><b>Superficie utile abitabile (Su)</b> Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi e terrazze; sono compresi gli spazi per armadi a muro</p>	<p><b>Volume di un edificio (V)</b> Somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante</p>	<p><b>Distanza tra i fronti (Df)</b> Distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili qualora gli stessi superino la sporgenza di metri 1,20</p>
ROMA				
<p><b>Superficie coperta (Sc)</b> Misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavetti e chiostrine</p>	<p><b>Superficie utile lorda (Sul)</b> Somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Esclusi, tra l'altro, volumi tecnici e parcheggi privati coperti</p>	<p><b>Superficie utile virtuale (Suv)</b> Esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di m. 3,20</p>	<p><b>Volume costruito (Vc)</b> Esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della Sul di ogni piano per l'altezza reale relativa.</p>	<p><b>Distanza dai confini (Dc)</b> Rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto.</p>

TORINO				
<p><b>Superficie coperta della costruzione (Sc)</b> È l'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili quali "bow window", logge e loggiati, porticati e eventuali locali tecnologici</p>	<p><b>Superficie utile lorda della costruzione (Sul)</b> È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano individuato dall'intersezione e sul piano orizzontale delle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dei piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali</p>	<p><b>Superficie utile netta della costruzione (Sun)</b> È la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo dalla Sul tutte le superfici non destinate al calpestio</p>	<p><b>Volume costruzione (V)</b> Il volume della costruzione è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore</p>	<p><b>Distanza tra costruzioni (D)</b> Esprisse in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra frontistante, è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione</p>

*Alcune definizioni contenute nella bozza di regolamento unico e le attuali definizioni nei regolamenti edilizi di otto città campione*

# L'Esperto Risponde



## Immobili: locazione e vendita

### ■ LOCAZIONE - CEDOLARE SECCA E CONTRATTI TRANSITORI

**D.** *Un contribuente ha stipulato un contratto di locazione ad uso transitorio, ai sensi dell'art. 5, co. 1, L. 9.12.1998, n. 431, per esigenze lavorative del conduttore (non studente universitario), optando per la cedolare secca. Si chiede di sapere se anche per i contratti ad uso transitorio, per fabbricati siti in Comuni ad alta intensità abitativa, sia applicabile l'aliquota ridotta del 10% oppure se debba essere applicata l'aliquota ordinaria del 21%. Inoltre, il contribuente, nel testo del contratto, ha richiamato la norma (art. 5, co. 1, L. 9.12.1998, n. 431) ma non ha inserito alcun riferimento all'accordo territoriale del Comune. È applicabile anche in questo caso l'aliquota ridotta del 10%?*

-----

**R.** La risposta al quesito è affermativa. Anche per i contratti transitori è possibile optare per il regime della cedolare secca.

La riduzione in questione riguarda tutti i contratti a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative, nei Comuni ad alta tensione abitativa e nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

**(Michele Brusaterra, Il Sole 24ORE – La Settimana Fiscale - Quesiti, Edizione del 23 marzo 2016, n. 12).**

### ■ I VINCOLI PER CHI RILASCIA PROCURA SPECIALE A VENDERE

**D.** *Tizio conferisce al coerede Caio procura speciale per vendere un immobile. La procura viene inviata online a Caio a mezzo Pec (posta elettronica certificata). Caio conclude il mandato dopo 14 mesi, accettando la proposta di acquisto di un promissario acquirente. Si sarebbe dovuto procedere al rogito entro un tempo determinato. Caio informa Tizio e chiede copia originale della procura. Si susseguono ulteriori richieste, tutte disattese. Sopravvenuto il periodo stabilito per il rogito, accade che la figlia del rappresentato, erede unica, comunica che Tizio le ha fatto donazione del bene e che lei non intende vendere. Sfuma, così, la vendita, ma va precisato che la donazione è avvenuta 16 mesi dopo l'accettazione della proposta di acquisto. È tutto lecito? Quali i diritti spettanti a Caio, coerede e mandatario? Quali gli indennizzi previsti? All'atto della donazione, il bene era ancora nel patrimonio del donante? Si precisa che età e stato di necessità di Tizio sarebbero alla base dei cambiamenti avvenuti.*

-----

**R.** La procura a vendere rappresenta un atto giuridico unilaterale, mediante il quale il rappresentato consente al procuratore di agire per suo conto, con il potere di impegnarlo giuridicamente alla conclusione di contratti di compravendita, i cui effetti ricadranno validamente sulla sfera giuridica del rappresentato. Se la procura risulta conferita con i requisiti stabiliti dalla legge – atto pubblico, in quanto forma richiesta per la compravendita di immobili – nonché correttamente utilizzata (con spendita del nome del rappresentato, in modo da rendere noto ai terzi il ruolo di procuratore) la conclusione del preliminare di acquisto risulta validamente effettuata e vincolante per le parti.

L'inadempimento successivo determina gli effetti previsti dalla legge, ovvero la risoluzione del contratto di compravendita con diritto, per il promissorio acquirente, di corresponsione della caparra concordata e di azione per il ristoro degli eventuali ulteriori danni subiti.

Per quanto riguarda il procuratore-coerede, anch'egli avrà diritto di agire nei confronti dell'inadempiente per il ristoro del pregiudizio economico subito a seguito della condotta illecita da questi tenuta.

**(Il Sole 24ORE – Quotidiano del Diritto, 16 marzo 2016).**



## Condominio

### ■ CONTATORI NON INSTALLABILI, IN USO METODI ALTERNATIVI

**D.** *Una comproprietà unica indivisa (dunque, non un condominio) è costituita da sei unità, servite da una sola centrale termica. In una delle sei unità non è possibile provvedere alla contabilizzazione individuale del calore, sia per la spesa sia per le difficoltà spropositate che si incontrerebbero dovendo installare i termoregolatori sugli elementi a "fan coil" ivi presenti, come da perizia di tecnico abilitato. Non ci sono difficoltà all'installazione delle termovalvole e alla contabilizzazione individuale del calore sugli elementi scaldanti delle altre cinque unità.*

*La norma del Dlgs 102/2014 in materia si applica anche agli stabili non costituiti in condominio (cioè si applica al caso la definizione di immobile polifunzionale)? Nell'impossibilità di quantificare individualmente la fornitura di calore a una unità, la ripartizione delle spese deve continuare in base ai soli millesimi, oppure quale criterio d'imputazione va applicato alla unità priva di contabilizzatori individuali?*

-----

**R.** Il Dlgs 102/2014, nell'articolo 9, rubricato "misurazione e fatturazione dei consumi energetici", fa riferimento ai condomini e agli "edifici polifunzionali". Al riguardo, l'articolo 2, comma 1, lettera p, del decreto definisce l'edificio polifunzionale come un «edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata». Ciò sta a significare che, mentre nel condominio occorre che vi siano almeno due proprietari di diverse unità immobiliari, nell'edificio polifunzionale si prevede il caso in cui esso appartenga a un solo proprietario, ma venga "occupato"/abitato da almeno due soggetti (mediante un contratto di locazione, comodato, leasing eccetera).

Invece, per quel che riguarda le difficoltà tecniche e di costi relative all'installazione dei contabilizzatori e delle valvole termostatiche in una delle sei unità di cui parla il lettore, il Dlgs 102/2014 – all'articolo 9, comma 5, lettera c – prevede che, «nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del 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, secondo quanto previsto dalla norma Uni En 834, con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma Uni En 15459. In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore». Al riguardo, pertanto, nell'unità immobiliare in cui l'uso dei contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, saranno presi in considerazione "metodi alternativi" di ripartizione, quali quelli indicati dalla norma Uni 9019 o dalla Uni/Tr 11388.

È bene, tuttavia, anche in questo caso, farsi assistere da un tecnico specializzato, al fine di misurare correttamente i relativi consumi.

**(Maurizio Di Rocco, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 4 aprile 2016).**

## ■ CONTABILIZZATORE DEL CALORE E PRIVACY

*D. La documentazione rilasciata dal termotecnico contenente i rilievi sulle singole abitazioni ed i calcoli dei millesimi, per definire i consumi di ciascuna unità immobiliare, deve essere resa disponibile integralmente a tutti i condòmini o può considerarsi documentazione riservata?*

-----

**R.** L'amministratore di condominio deve necessariamente contemperare i contrapposti interessi di trasparenza di gestione e privacy dei condòmini. Nell'ambito della sua attività l'amministratore è tenuto a conservare i dati del condominio e dei singoli condòmini osservando modalità idonee a non ledere i diritti derivanti dalle norme in materia di protezione dei dati personali. Come anche recentemente ribadito dal Garante per la protezione dei dati personali, nell'ambito della sua attività l'amministratore può trattare soltanto le informazioni personali "pertinenti e non eccedenti" le finalità di gestione e amministrazione del condominio, o che siano comunque collegate alle quote dovute dai singoli condòmini. Nel quesito non è stato meglio specificato secondo quali modalità la documentazione rilasciata dal termotecnico in questione debba essere "resa disponibile integralmente" a tutti i condòmini. I singoli condòmini possono sicuramente chiedere all'amministratore di prendere visione dei documenti dai quali derivi il calcolo delle proprie quote di spesa per i servizi comuni, in virtù del principio di trasparenza. Qualora, come nel caso di specie, sorga quindi un dubbio circa la ripartizione delle quote per il servizio di riscaldamento, ogni singolo condominio potrà richiedere i dati necessari ai fini di ogni più opportuna verifica, anche se "correlati" ad altre proprietà immobiliari. In buona sostanza, ed in linea generale ed astratta, i dati tecnici inerenti immobili di altri condòmini possono essere "resi disponibili" dall'amministratore soltanto ove ciò risulti strettamente necessario ai fini del controllo di gestione del servizio. Alla medesima conclusione deve giungersi per quanto attiene alla presa visione dei dati di consumo di altri condòmini, ovvero il singolo condòmino può richiedere eventuali chiarimenti sui consumi "altrui" dei servizi comuni soltanto ove ciò risulti strettamente necessario ai fini di un controllo di gestione dell'intero servizio e non per "mero scrupolo".

**(Raffaele Cusmai, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condomino, 30 marzo 2016).**

## ■ SÌ ALLA RICHIESTA DI DOPPIA DIAGNOSI ENERGETICA

*D. In un condominio, con riscaldamento centralizzato, che riscalda due edifici (con connessioni verticali dei radiatori delle singole utenze), l'amministratore, evidenziando i contenuti del Dlgs 102/2014 ha suggerito la possibilità di fare eseguire una prima diagnosi energetica ex norme Uni 15459 e 11300, specificando altresì che in caso l'installazione risulti invece efficiente in*

*termini di costi si sarebbe dovuto procedere con il progetto di ripartizione e contabilizzazione ex norma Uni 10200, nonché provvedere all'installazione di due contatori statici per il calcolo della calorie erogate e per quelle necessarie al riscaldamento dell'acqua. L'assemblea ha approvato a maggioranza tale sequenza di interventi. Appare corretto quanto eseguito? Inoltre, atteso che il comma 5, lettera b, indica che «è obbligatoria l'installazione ... da parte delle imprese di fornitura del servizio...» è corretto che tali interventi vengano eseguiti dal condominio e non dalle ditte di fornitura?*

-----

**R.** La norma Uni 15459/2008 contiene disposizioni attinenti la procedura di valutazione dei sistemi energetici degli edifici, oltre alle tecniche e agli algoritmi per determinare il rapporto costo/benefici degli interventi connessi alla efficienza energetica. La norma Uni 10200/2015 disciplina invece la ripartizione delle spese energetiche in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto di riscaldamento. È dunque da condividere la delibera assembleare di dar corso ad una duplice diagnosi energetica. È vero che il comma cinque, lettera "b", dell'articolo 9, Dlgs 102/2013 pone a carico dell'impresa fornitrice del servizio di riscaldamento l'obbligo della installazione di contatori individuali. Ma è anche vero che della omessa o non corretta installazione da parte del fornitore – a parte le eventuali responsabilità contrattuali di quest'ultimo – risponde comunque il condominio.

**(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 14 marzo 2016).**

## ■ LE RESPONSABILITÀ CONNESSE ALLA GESTIONE DELLA PISCINA

**D.** *Vivo in un supercondominio dove esiste una piscina. L'amministratrice, "motu proprio", assegna senza comunicare nulla ai condomini, per il periodo estivo, il posto di bagnino. La domanda è molto semplice: lo può fare? Ha degli obblighi verso i condomini?*

-----

**R.** In via generale, se un servizio non è previsto nel regolamento condominiale o deliberato dall'assemblea, non si ritiene che la sua introduzione ex novo rientri nelle attribuzioni dell'amministratore. Diversamente, se il servizio è previsto e la scelta della persona cui assegnare la mansione non è rinviata all'assemblea, l'amministratore potrà sottoscrivere il contratto con persona da lui individuata.

Nel caso di specie, però, è necessario considerare la particolarità dell'impianto costituito dalla piscina condominiale, che presenta caratteri di pericolosità sia per i condomini che per gli eventuali terzi. Dal punto di vista normativo, non esiste una disciplina apposita che riguardi le piscine cosiddette condominiali, per cui ci si riferirà per analogia con i doveri distinguo alla normativa delle piscine pubbliche.

La disciplina base in materia è costituita dall'Atto d'intesa tra Stato e Regioni, proposto nel 1992 dal ministero della Sanità, relativo agli aspetti igienico sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio" (pubblicato nella Gazzetta ufficiale il 17 febbraio 1992); dal Dm 18 marzo 1996 dettante norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi e, da ultimo, dall'atto d'intesa Stato Regioni del 16 gennaio 2003. Per le piscine pubbliche è prevista la presenza di un bagnino.

Tuttavia, qualora l'atto d'intesa non sia stato recepito dalle singole Regioni è chiaro che non vi è nessun vincolo di legge a carico del condominio che imponga la presenza di un bagnino nella piscina. Tuttavia, anche se non esiste una legge regionale che imponga determinati obblighi, rimane il fatto molto rilevante che sia l'amministratore di condominio, sia i condomini stessi, sono responsabili anzitutto per il controllo delle condizioni igienico-sanitarie dell'impianto, ex

articolo 2050 perché la gestione delle piscine rientra sicuramente tra le attività definite pericolose dal Codice civile e, comunque, anche come custodi del bene comune ai sensi dell'articolo 2051. La responsabilità potrebbe, per eventuali episodi più gravi, essere anche di natura penale. È, pertanto, più che necessario che il condominio si dia regole per la gestione dell'impianto, con presenza di bagnino, misure di sicurezza e cartelli di avvertimento del pericolo, oppure scegliendo di dare in gestione a ditte specializzate nel settore la gestione della piscina (articolo 2050).

**(Cesarina Vittoria Vegni, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 14 marzo 2016).**



## Agevolazioni

### ■ PRIMA CASA, I 12 MESI DALLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ

**D.** *La legge di Stabilità per il 2016 (legge 208/2015, articolo 1, comma 55) permette al contribuente, che intenda cambiare la propria prima casa, di procedere all'acquisto della nuova abitazione, beneficiando delle agevolazioni "prima casa", sebbene ne abbia già fruito sulla casa attuale, a patto di alienare quest'ultima entro un anno dal nuovo acquisto. Mi sto accingendo a costruire una nuova casa su un terreno di proprietà (inizio lavori a settembre 2016). Ho già fruito delle agevolazioni prima casa nel 2002, per l'acquisto di un appartamento insieme con mia moglie. Ho letto della possibilità di fruire dei benefici se la vendita dell'attuale prima casa viene effettuata entro 12 mesi dall'acquisto.*

*Il termine "acquisto" è relativo alla dichiarazione di abitabilità della nuova casa o ad altro?*

-----

**R.** Nel caso descritto dal quesito, i 12 mesi decorrono dalla richiesta di agibilità. L'articolo 1, comma 55 della legge 208/2015 prevede una disposizione in materia di applicabilità dei benefici fiscali (registro 2 per cento – Iva 4 per cento) per l'acquisto della "prima casa". In particolare, viene stabilito che le agevolazioni si applicano anche al riacquisto di una nuova abitazione, a condizione che la "prima casa" già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Tra le condizioni per fruire dei benefici "prima casa", ai fini dell'imposta di registro, viene stabilito che tali agevolazioni sono riconosciute se, nell'atto di acquisto dell'alloggio, l'acquirente dichiara di non essere proprietario di un'altra abitazione per cui ha già beneficiato delle medesime agevolazioni (ai sensi del comma 1, lettera c, della nota II-bis dell'articolo 1, tariffa parte prima, allegata al Dpr 131/1986).

Intervenendo su tale disposizione, viene prevista una deroga al principio, stabilendo che i benefici sono ulteriormente applicabili per l'acquisto di una nuova "prima casa", a condizione che l'abitazione già posseduta (comprata a suo tempo con l'agevolazione) venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto. Tale modifica, in forza del rimando normativo contenuto ai numeri 21 e 39 della tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972, produce effetti anche ai fini Iva, in caso di acquisto o costruzione di una nuova abitazione, come nel caso di specie (aliquota Iva al 4 per cento).

In particolare, tutte le fatture emesse da settembre 2016 (data di inizio dei lavori) possono essere assoggettate con Iva al 4 per cento, a condizione che, entro un anno dall'ultimazione dei lavori (con domanda di accatastamento e agibilità), venga venduta la vecchia abitazione acquistata con i benefici "prima casa".

**(Marcello Claudio Lupetti, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 4 aprile 2016).**

## ■ I LAVORI SULLE PARTI COMUNI IN PRESENZA DI NEGOZI

**D.** *Sono proprietario (indiviso) assieme a mio fratello di un immobile di 2 piani con lastrico solare a parziale copertura dell'edificio. Al piano terra, nello stesso immobile, c'è anche un locale adibito ad esercizio commerciale di proprietà di un terzo. Dovrò procedere ad incisivi lavori di ristrutturazione, in parte relativi alla sola porzione di esclusiva proprietà (con mio fratello), quali, ad esempio, il rifacimento dell'impianto elettrico, il rifacimento di un bagno e delle tubature, e in parte comuni (impermeabilizzazione del lastrico e rifacimento della facciata). Posso fruire delle agevolazioni? Per gli interventi a beneficio anche del terzo proprietario del negozio, posso ripartire in base ai millesimi? Occorre chiedere il codice fiscale dell'immobile? Posso detrarre io tutta la spesa nel caso in cui il terzo proprietario se ne disinteressi? Come faccio a dimostrare la data certa sulla dichiarazione di inizio lavori in caso di accertamento?*

-----

**R.** Per quanto attiene ai lavori su parti indivise dei due fratelli, interni ai due piani a destinazione residenziale, nessun problema all'applicazione della detrazione del 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](http://www.agenziaentrate.it)). Per quanto attiene ai lavori su parti comuni (ad esempio sul lastrico solare) di edificio a destinazione mista (abitativa e negozio al piano terra), come nel caso di specie, la detrazione del 50% compete per i millesimi di proprietà delle parti comuni sia per le unità abitative che per quella a destinazione diversa, solo nell'ipotesi in cui l'edificio sia a prevalente destinazione abitativa (oltre il 50% destinato ad abitazione, circolari 57/E e 121/E del 1998).

Viceversa, se l'edificio è a prevalente destinazione non abitativa, la detrazione si applica comunque per i millesimi di proprietà delle parti comuni riferite alle sole abitazioni (circolari 121/E e 57/E del 1998). Il limite massimo detraibile è calcolato tenuto conto delle unità immobiliari agevolate. Nel caso di specie, trattandosi di immobile con due diversi proprietari (i due fratelli e un terzo proprietario del negozio) non occorre richiedere il codice fiscale del minicondominio (circolare 3/E del 2016), ma è sufficiente indicare nei bonifici e nelle fatture il codice fiscale del comproprietario che effettua il pagamento e che poi sarà indicato in sede di dichiarazione dei redditi.

Nel caso in cui le spese siano sostenute interamente dai due soli fratelli, comunque, il limite massimo detraibile da parte dei due fratelli è quello corrispondente ai millesimi di proprietà o alla quota di ripartizione della superficie tra di loro. La dichiarazione di inizio dei lavori comunicata al comune ha data certa e da quella data i lavori possono ritenersi iniziati ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali.

**(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 21 marzo 2016).**