
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 32 - maggio 2016

n. 32 – chiuso in redazione il 6 maggio 2016

Sommario

	Pagina
NEWS	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	20
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	22
APPROFONDIMENTI	
CONDOMINIO	
LA NOMINA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	
<i>Partendo dal presupposto che la nomina di un amministratore è un atto privatistico, lasciato alla libera iniziativa delle parti, stante l'obbligatorietà della nomina in caso di condòmini in numero superiore a otto, l'intervento dell'autorità giudiziaria è previsto solo in caso di inerzia dell'assemblea, su richiesta di uno o più condòmini.</i>	
Paolo Accoti, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2016, n. 997 pag. 734-738	31
IMMOBILI	
I CHIARIMENTI DEL FISCO SULLA DEDUZIONE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA LOCARE	
<i>Il limite di spesa di € 300.000 deve essere considerato in proporzione alla quota di proprietà dell'immobile acquistato o costruito. La deduzione degli interessi passivi invece non soggiace al limite temporale di 8 anni previsto per la deduzione del costo di acquisto o di costruzione dell'immobile.</i>	
Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2016, n. 997 pag. 747-751	36
L'ESPERTO RISPONDE	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	40



GRUPPO²⁴ORE

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

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

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Roma

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

© 2016 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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

www.tecnici24.ilsole24ore.com

News



Mercato immobiliare e mutui

■ L'Istat conferma la ripresa del mercato residenziale e dei mutui

Arriva anche la conferma dell'Istat sulla ripresa delle compravendite immobiliari, in particolare di quelle residenziali spinte anche da un finalmente vitale mercato dei mutui. Dati negativi invece per il segmento di beni ad uso economico. Secondo i dati diffusi oggi (28 aprile) dall'istituto di statistica, infatti, nel 2015 le case compravendute sono aumentate del 5,7% (il dato dell'Agenzia delle Entrate di inizio marzo ha registrato un +6,5% annuale e un +9,2% nel trimestre su base annua) .

«Nel quarto trimestre 2015 – scrive l'Istat – le convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, pari a 183.786, registrano un aumento del 9,1% sullo stesso trimestre del 2014». Ma «la ripresa del mercato immobiliare nell'ultimo trimestre dell'anno riguarda però solo il comprato dell'abitativo ed accessori, in crescita del 10% (171.517 trasferimenti di proprietà) sull'ultimo trimestre del 2014. I trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico, pari a 11.121, registrano invece un calo del 2,5%».

Sul fronte mutui, «i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche» sono state 100.428, il 29,8% in più rispetto allo stesso trimestre del 2014, soprattutto grazie al traino del centro sud.

Considerando l'intero 2015, «il mercato immobiliare – nota l'Istat – risulta in crescita per il secondo anno consecutivo, dopo una serie negativa iniziata nel 2006: i trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari (625.305 in tutto) segnano un +5,2% sul 2014. Anche per il risultato annuale gli andamenti sono differenziati fra le diverse tipologie immobiliari.

Le convenzioni di compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (584.822) registrano un aumento del 5,7% mentre quelle ad uso economico chiudono l'anno con un calo dell'1,3%, per un totale di 36.891 trasferimenti».

Le grandi città registrano un aumento tendenziale del 5,6%, a fronte del +4,8% dei piccoli centri. A livello territoriale, la ripresa delle convenzioni traslative di unità ad uso abitazione ed accessori interessa tutte le ripartizioni, con valori sopra la media nazionale nel Nord-est (+8,8%) e nel Nord-ovest (+6,3%) e aumenti più contenuti nelle Isole (+5,4%) al Sud (+3,7%) e al Centro (+3,6%).

L'Istat conferma anche l'anno positivo per mutui, cresciuti del 23% «con un numero complessivo di convenzioni pari a 342.467».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24Plus, 28 aprile 2016)

Cala l'importo medio dei mutui, cresce quello dei prestiti

Crescono, nel 2015, gli importi medi dei crediti erogati alle famiglie, ma, nonostante il boom delle erogazioni, cala l'importo medio dei mutui. Nel dettaglio, si legge in un'analisi di Crif credit solutions, lo scorso anno i prestiti personali hanno fatto registrare importi pari a 12.942 euro, con un salto del 13% rispetto al 2014 mentre quelli finalizzati si sono attestati a 4.242 euro, in crescita del 5,2% rispetto all'anno precedente. Dato che è un indicatore importante anche per l'immobiliare: i prestiti per ristrutturare casa o l'acquisto dei mobili sono una fetta consistente dell'erogato.

Quanto ai mutui ipotecari, gli importi medi sono risultato pari a 122.942 euro, in calo del 3,3% rispetto al 2014. Un dato che può essere influenzato principalmente da due fattori: da un lato la quota imponente delle surroghe: in pratica viene acceso un nuovo mutuo in un'altra banca per l'importo residuo del precedente, dall'altro il calo dei prezzi delle case e la tendenza delle banche a concedere finanziamenti che coprono percentuali più basse rispetto al passato del prezzo totale corrisposto per l'immobile (loan to value).

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24Plus, 28 aprile 2016)

■ **"Fondo garanzia prima casa": aumentano le richieste**

Secondo l'Associazione bancaria italiana (Abi), il "Fondo di garanzia prima casa" continua a confermarsi in Italia un valido strumento di accesso ai mutui per l'acquisto della propria abitazione.

Fondo garanzia prima casa. Finora il "Fondo garanzia prima casa" ha ricevuto richieste che raggiungono gli 808 milioni di euro solo nell'anno che va da febbraio 2015 a marzo 2016. E finora 531 milioni di nuovi mutui sono stati già erogati o sono in attesa di essere concessi.

Pur trattandosi di un fondo aperto a tutti, il 58% dei casi interessati dall'erogazione è costituito da giovani al di sotto dei 35 anni di età.

L'Associazione bancaria italiana (Abi) ha commentato: "Il "Fondo di garanzia prima casa" continua a confermarsi in Italia un valido strumento di accesso ai mutui per l'acquisto della propria abitazione".

Aumento delle richieste. Le banche hanno decisamente aumentato le richieste di utilizzo di tale strumento. Tanto è vero che da 62 domande al mese del marzo 2015 si è passati a circa 450 nel marzo del 2016. Le regioni che più ne hanno fatto richiesta sono la Lombardia, l'Emilia-Romagna, il Piemonte, la Sicilia e il Lazio.

Ancora l'Abi ha evidenziato che il Fondo rappresenta "un fondamentale esempio di collaborazione tra banche e Istituzioni, a disposizione delle famiglie che aspirano ad acquistare l'abitazione principale. L'obiettivo è, infatti, continuare a favorire l'accesso ai mutui attraverso una dotazione da 550 milioni di euro che potrebbe garantire finanziamenti potenziali per 12-15 miliardi di euro. Le banche che utilizzano il Fondo non possono richiedere ulteriori garanzie ai mutuatari, oltre a quella ipotecaria".

Funzionamento. Per quanto riguarda il suo funzionamento, il "Fondo garanzia prima casa" prevede il rilascio di garanzie a copertura del 50% della quota capitale dei mutui ipotecari (fino a 250.000 euro), erogati per l'acquisto, per la ristrutturazione o per l'accrescimento dell'efficienza energetica, degli immobili adibiti a prima casa, garantendo l'accesso prioritario alle coppie giovani o ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, oltre che ai giovani con contratti di lavoro atipico di età inferiore ai 35 anni.

Requisiti di accesso al fondo. Quanto ai requisiti per accedere al fondo, la garanzia viene richiesta a quanti, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non risultino proprietari di altri immobili a uso abitativo, salvo quelli di cui abbiano acquistato la proprietà per successione e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'Abi fa sapere che finora hanno aderito al Fondo 142 banche (più del 70%), impegnate anche a promuovere una maggiore informazione sull'iniziativa.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 27 aprile 2016)

■ **Per la banca resta possibile la risoluzione con pignoramento dopo sette rate saltate**

Una metodologia più efficiente per soddisfare i crediti delle banche in caso di inadempimento dei soggetti finanziati: è uno dei principali obiettivi del decreto legislativo di attuazione della direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, varato martedì dal Consiglio dei ministri.

L'innovazione fondamentale è che banca e mutuatario potranno convenire (con clausola espressa nel contratto di mutuo) che, in caso di mancato pagamento di un importo equivalente a 18 rate mensili, il debito si estingua col trasferimento alla banca dell'immobile ipotecato o dei proventi derivanti dalla sua vendita del bene (fermo restando che, se il prezzo di vendita è maggiore del debito, l'eccedenza va in ogni caso assegnata al mutuatario). È evidentemente una norma finalizzata a snellire e abbreviare le procedure per la banca verso il cliente inadempiente, senza lunghe e complesse procedure esecutive giudiziali, riducendo il rischio della banca e i costi di esecuzione. È dunque una semplificazione che dovrebbe contribuire ad ampliare la disponibilità di credito, migliorando inoltre le condizioni per i debitori.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 26 aprile 2016)

■ **La banca può cedere la casa senza passare dal giudice**

Possibilità per la banca di mettere in vendita l'immobile del mutuatario senza passare dal giudice; nessuna reintroduzione della penale di estinzione anticipata, neanche sotto forma di indennizzo per la banca; nuove regole per la consulenza ai mutuatari e modalità più stringenti per la valutazione del merito creditizio dei clienti che hanno chiesto il finanziamento e per la perizia dell'immobile.

È arrivato al giro di boa finale il recepimento in Italia della direttiva europea sui mutui: in settimana il Consiglio dei ministri ha varato il decreto di recepimento della direttiva 2014/17/UE. Un testo destinato a cambiare in molti punti il rapporto tra banche e cittadini in Italia. Sull'estinzione anticipata a questo punto non c'è più una sorpresa, visto che la legge di delega aveva escluso questa possibilità. Non era così scontato quando la scorsa estate su queste pagine era stato segnalato tale rischio a più riprese. Successivamente il Governo è intervenuto a precisare tale orientamento: quindi il rischio era stato già scongiurato.

L'attenzione sul recepimento della direttiva, in tempi più recenti, si era concentrata sulla possibilità che in caso di inadempimento del mutuatario, la banca vendesse l'immobile, senza dover attivare un procedimento in sede giudiziaria. L'inadempimento, per far scattare la misura, deve essere (come suggerito dalle commissioni parlamentari che si sono espresse sul testo) di diciotto mesi di mancati pagamenti (non di semplici ritardi).

Nel testo esaminato dal Consiglio dei ministri si prevede che questa possibilità sia convenuta espressamente tra le parti al momento della stipula del contratto. E sembra essere esclusa la

possibilità che la stessa clausola possa essere stabilita per contratti già in essere, e ciò non può avvenire anche in caso di surroga. La buona notizia per i mutuatari è che la vendita dell'immobile in questo caso estingue "l'intero debito". E quindi anche se il prezzo finale non fosse sufficiente a coprire il debito residuo, il mutuatario uscirebbe "libero" da ogni ulteriore carico. Questo peraltro dovrebbe rappresentare un "calmiere" rispetto ad atteggiamenti eccessivamente disinvolti della banca al momento di vendere l'immobile. Se invece il prezzo di vendita è superiore all'importo del debito residuo, la differenza va conferita al mutuatario. Vengono concessi sei mesi di tempo per iniziare a pagare il debito residuo per coloro il cui immobile viene venduto a seguito di espropriazione immobiliare. Più che una penalizzazione sembra un vantaggio per il mutuatario: non si vede perciò perché escludere i vecchi casi. Ad ogni modo, il finanziatore non può condizionare l'erogazione del mutuo alla sottoscrizione della clausola e se questa viene inserita il mutuatario deve essere assistito da un consulente. **(Antonio Criscione, Il Sole 24ORE – Plus24, 23 aprile 2016)**

■ Mutui, espropri veloci se concordati

Una metodologia più efficiente per soddisfare i crediti delle banche in caso di inadempimento dei soggetti finanziati: è uno dei principali obiettivi del decreto legislativo di attuazione della direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, varato martedì dal Consiglio dei ministri.

L'innovazione fondamentale è che banca e mutuatario potranno convenire (con clausola espressa nel contratto di mutuo) che, in caso di mancato pagamento di un importo equivalente a 18 rate mensili, il debito si estingua col trasferimento alla banca dell'immobile ipotecato o dei proventi derivanti dalla sua vendita del bene (fermo restando che, se il prezzo di vendita è maggiore del debito, l'eccedenza va in ogni caso assegnata al mutuatario).

È evidentemente una norma finalizzata a snellire e abbreviare le procedure per la banca verso il cliente inadempiente, senza lunghe e complesse procedure esecutive giudiziali, riducendo il rischio della banca e i costi di esecuzione. È dunque una semplificazione che dovrebbe contribuire ad ampliare la disponibilità di credito, migliorando inoltre le condizioni per i debitori. Più in generale, la nuova norma si inserisce a pieno titolo nell'attuale dibattito sulla soluzione del problema delle sofferenze bancarie e agli effetti che esso ha sui requisiti patrimoniali delle banche stesse e sulla conseguente capacità di erogare credito.

Sotto il profilo operativo, per far funzionare questa nuova modalità occorre che banca e cliente si accordino espressamente per permettere la nuova procedura (in mancanza di questa clausola, non si può far luogo all'esdebitazione del debitore con trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita), nel presupposto comunque che: la banca finanziatrice non può imporre al consumatore oneri (derivanti dall'inadempimento) superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso; la clausola non può essere pattuita in caso di mutuo stipulato in surrogazione di uno precedente; la banca finanziatrice non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola che permette l'esdebitazione del mutuatario per effetto del trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita; se il contratto di mutuo contiene la clausola in questione, il cliente ha diritto di farsi assistere da un suo consulente per valutare la convenienza della clausola.

Sia che il contratto contenga la clausola di esdebitazione sia che non la contenga, resta la prima protezione, che per legge esisteva già prima delle nuove regole: se il mutuatario si rende inadempiente per almeno sette volte, la banca può dichiarare il mutuo risolto per inadempimento e chiamarlo al rientro per decadenza dal beneficio del termine. Se poi il mutuatario non estingue il debito, non resta che il "normale" procedimento di espropriazione: pignoramento e vendita forzata del bene oggetto di ipoteca.

Se invece la banca abbia tollerato l'inadempimento e così il debito maturato diventa pari ad almeno 18 rate mensili, scatta il meccanismo di esdebitazione, se era stato convenuto nella clausola inserita nel contratto di mutuo: può essere convenuto che la banca faccia proprio l'immobile oggetto di ipoteca o che essa (avendone ricevuto mandato dal cliente) venda l'immobile "in danno" del cliente e faccia proprio il ricavato, fino a compensazione del credito, riversando l'eccedenza al mutuatario.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Norme & Tributi, 22 aprile 2016)

■ **Perito scelto dal Tribunale se non c'è intesa**

La nuova norma sull'esdebitazione del mutuatario inadempiente mediante vendita diretta dell'immobile ipotecato da parte della banca mutuante non è una deroga al divieto di patto commissorio (articolo 2744 del Codice civile), che rimane ben fermo a tutela del debitore.

Il patto commissorio è il contratto con il quale il debitore e il creditore si accordano nel senso che, in caso di inadempimento, il bene dato in garanzia passi in proprietà al creditore. Si tratta dunque di una pattuizione che ha almeno due valenze negative: da un lato, il fatto che il creditore lucra l'eventuale differenza di valore tra l'entità del suo credito e il valore del bene dato in garanzia; d'altro lato, il fatto che, incamerando il bene oggetto di garanzia, il creditore ha una posizione di privilegio rispetto al principio di parità di trattamento dei creditori, che può essere derogato solo nei casi previsti dalla legge (e cioè nell'ipotesi di concessione di pegno o ipoteca oppure di credito privilegiato per legge).

La nuova norma varata dal Governo, rispettando dunque il divieto del patto commissorio, prevede, da un lato, che la valutazione del bene messo in vendita dalla banca sia effettuata da un perito indipendente (che deve essere scelto dalla banca e dal mutuatario di comune accordo oppure, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale territorialmente competente); e, dall'altro lato, che l'eventuale eccedenza del prezzo ricavato dalla vendita rispetto all'entità del credito vantato dalla banca sia corrisposto al mutuatario che si è reso inadempiente.

La disciplina del decreto legislativo emanato in attuazione della direttiva 2014/17/UE è pertanto inquadrabile nella dimensione del cosiddetto patto marciano, non codificato nel nostro ordinamento ma ritenuto legittimo dalla opinione dominante. Nel patto marciano, infatti, il creditore diventa bensì proprietario della cosa ricevuta in garanzia, allorché il debitore non adempia, ma si prevedono alcune garanzie a tutela del debitore stesso: in primo luogo, l'obbligo che il bene oggetto di garanzia venga stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo successivamente all'inadempimento e, inoltre, che il creditore appunto versi al debitore la differenza tra l'ammontare del credito e l'eventuale accertato maggior valore del bene.

Si tratta di una prassi vantaggiosa anche per il debitore, dal momento che l'espropriazione e la vendita coattiva del bene realizzano, di regola, un valore inferiore a quello effettivo del bene stesso. Tra l'altro, si tratta di uno schema già sperimentato nella recente legislazione finanziaria: la disciplina in materia di prestito vitalizio ipotecario prevede infatti che, in caso di inadempimento del debitore, il creditore può porre in vendita direttamente l'immobile gravato da ipoteca a garanzia del finanziamento.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Norme & Tributi, 22 aprile 2016)



Immobili & Edilizia

■ **Produzione nelle costruzioni: +0,3% a febbraio, -0,3% costi**

A febbraio 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un incremento dello 0,3% mentre gli indici di costo del settore segnano una diminuzione dello 0,3%, sia per il tronco stradale con tratto in galleria sia per quello senza tratto in galleria; rimane invece invariato l'indice relativo al fabbricato residenziale.

Lo comunica l'Istat, spiegando che su base annua a febbraio 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per i giorni lavorativi aumenta dello 0,3% (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di febbraio 2015).

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



Immobili & Fisco

■ **Iva e registro al minimo per comprare la prima casa**

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consiste principalmente, a seconda dei casi, nell'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4% e dell'imposta di registro dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing).

Perché all'acquisto della "prima casa" sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che: il venditore sia un soggetto "privato", cioè un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; oppure che: il venditore, pur essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva.

A quest'ultimo riguardo, occorre precisare che: è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che venda in corso di costruzione o di ristrutturazione oppure che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di 5cinque anni; è imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre cinque anni ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'Iva alla vendita in questione; non è imponibile a Iva (ma deve essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre cinque anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'Iva alla vendita in questione; non può mai essere imponibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nei punti 1) e 3) (è il caso, ad esempio, della abitazione venduta da una società che non l'abbia né costruita né ristrutturata).

Occorre poi notare che, mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota Iva (quella del 4%, se si tratta di acquisto della "prima casa") si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta proporzionale di registro nelle quali ci si avvale dell'agevolazione "prima casa", l'aliquota del 2% si applica al valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5 (con il risultato pratico che la tassazione è assai inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della "prima casa" imponibile a Iva).

Per ottenere l'agevolazione "prima casa" (di cui si può beneficiare, oltre che per l'acquisto della piena e della nuda proprietà, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione) deve ricorrere una pluralità di presupposti: oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in catasto nelle categorie del gruppo catastale A diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9, che sono quelle in cui sono comprese le abitazioni di maggior pregio (nonché dalla categoria A/10, nella quale sono compresi gli uffici); la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata: - nel Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito d'acquisto); oppure: - nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio; oppure: - nel Comune in cui ha sede il datore di lavoro dell'acquirente, se si tratta di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro; oppure: - in qualsiasi Comune italiano, se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case sul territorio italiano; nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare: - di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto; - di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" vigenti dalla legge 168/1982 in avanti.

A quest'ultimo riguardo, va precisato che se l'acquirente si trovi nella titolarità di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", è possibile compiere comunque un nuovo acquisto con l'agevolazione "prima casa", ma a condizione che la casa già posseduta venga alienata entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Focus Norme & Tributi, 4 maggio 2016)

■ **Il credito d'imposta «premia» il cambio della prima casa**

La legge concede un notevole beneficio fiscale (il cosiddetto «credito d'imposta») a favore di chi compra un'ulteriore «prima casa», dopo aver comprato in passato un'altra prima casa, a condizione che quest'ultima sia alienata rispetto al nuovo acquisto, o entro l'anno precedente, o entro l'anno successivo.

L'agevolazione Per spiegare meglio questa agevolazione, si farà riferimento, nel seguito, alla «casa 1» e alla «casa 2»: la casa 1 è quella acquistata in precedenza con l'agevolazione prima casa e poi alienata; la casa 2 è quella acquistata successivamente, sempre con l'agevolazione prima casa. Ebbene, il credito d'imposta si origina in due diverse situazioni: la casa 2 deve essere acquistata entro un anno dalla alienazione della casa 1; la casa 1 deve essere alienata non oltre l'anno successivo al giorno in cui è acquistata la casa 2. A quanto ammonta questo credito d'imposta? La risposta è: all'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), pagata in sede di acquisto della casa 1, se è minore dell'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), da pagare in sede di acquisto della casa 2; all'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto) da pagare in sede di acquisto della casa 2, se è minore dell'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), pagata in sede di acquisto della casa 1. Ad esempio, se all'atto dell'acquisto della casa 1 è stata pagata imposta di registro (o Iva) per 1.000 euro e in sede di acquisto della casa 2 si paga Iva (o imposta di registro) per 3mila euro, il credito d'imposta è di 1.000 euro.

Viceversa, se in sede di acquisto della casa 1 si è pagata Iva (o imposta di registro) per 4mila euro e in sede di acquisto della casa 2 si paga imposta di registro (o Iva) per 2mila euro, il credito d'imposta è di 2mila euro.

Come si spende il credito Occorre ora porsi il tema di come si spende il credito d'imposta. Ebbene, se è vero che non è possibile chiederlo a rimborso, è pur sempre vero che la legge offre comunque un ampio panorama di occasioni per avvalersi di questo beneficio. Anzitutto,

può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto della casa 2 (si tratta, è bene precisarlo, di una possibilità che si ha solo se l'atto di acquisto della casa 2 è soggetto a imposta di registro, in quanto se l'acquisto della casa 2 sia imponibile a Iva, non vi è la possibilità di dedurre il credito d'imposta dall'Iva). Se il credito d'imposta non può essere utilizzato (in tutto o in parte) per diminuire l'imposta di registro dovuta per l'acquisto della casa 2, esso può utilizzarsi per diminuire le imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni che l'acquirente della casa 2, per qualsiasi motivo, debba pagare posteriormente all'acquisto della casa 2. Infine, il credito d'imposta può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente all'acquisto della casa 2 e può altresì essere utilizzato in compensazione delle somme dovute a titolo di ritenuta d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali, o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

I presupposti I presupposti per ottenere il credito d'imposta sono i seguenti: sia la casa 1 che la casa 2 devono essere acquistate con l'agevolazione "prima casa" (e non vi deve essere la decadenza da questa agevolazione); la casa 1 deve essere alienata, rispetto alla data di acquisto della casa 2, o entro l'anno precedente, o entro l'anno successivo (come già scritto in precedenza); l'alienazione della casa 1 può avvenire sia a titolo oneroso (ad esempio, mediante una compravendita), sia a titolo gratuito (ad esempio, mediante una donazione); non è rilevante che l'acquisto (sia della casa 1 che della casa 2) abbia avuto come oggetto la piena o la nuda proprietà, o un diritto reale di godimento (come l'usufrutto); ed è pure indifferente che oggetto di acquisto fosse il diritto nel suo intero o in una sua quota.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Focus Norme & Tributi, 4 maggio 2016)

■ La vecchia abitazione agevolata si vende entro un anno

Per effetto della legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 55), l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" spetta anche all'acquirente che già sia proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la medesima agevolazione, a condizione che quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto; il beneficio fiscale non spetta invece a chi compra una casa ubicata in un Comune nel quale il compratore stesso già abbia la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione "prima casa"), anche se essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

Infatti, fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" né il compratore che fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune né il compratore che fosse proprietario di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa" (in entrambi i casi il contribuente in questione era "costretto" a vendere l'abitazione preposseduta, se avesse voluto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto).

Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere: se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione "prima casa", egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato; se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà (né prima né dopo il nuovo acquisto agevolato); se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può bensì compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato; se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione

oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Focus Norme & Tributi, 4 maggio 2016)

■ **Leasing abitativo, il Fisco fa lo «sconto» sui canoni**

Nel tentativo di “risvegliare” il mercato immobiliare, e in particolare quello delle abitazioni, la legge di Stabilità 2016 ha previsto, ai commi 76 e seguenti dell’unico articolo, la disciplina del leasing abitativo per l’acquisto dell’abitazione principale. Le disposizioni si occupano, in primis, della disciplina civilistica del contratto, per poi introdurre alcune agevolazioni sotto l’aspetto fiscale, in modo da rendere più appetibile l’operazione. In entrambi i casi, utili approfondimenti possono essere tratti dagli studi 38-2016/C e 4-2006/T del Consiglio nazionale del notariato e dalla guida realizzata dallo stesso Notariato in collaborazione con il Mef e Assilea, in distribuzione da marzo.

La definizione contrattuale prevede: che la banca o l’intermediario finanziario si obblighi ad acquistare o a far costruire l’immobile ad uso abitativo scelto dell’utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento; che tale immobile sia messo a disposizione del conduttore per un dato tempo e a fronte di un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto; che, alla scadenza del contratto, l’utilizzatore abbia la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito. In mancanza della destinazione ad abitazione principale dell’immobile da parte dell’utilizzatore, al contratto non si applicherà la disciplina speciale prevista dalla legge di Stabilità, ma quella ordinaria dei contratti di leasing immobiliare.

La legge disciplina le varie “patologie” contrattuali, quali: il fallimento della società di leasing, nel qual caso il contratto prosegue regolarmente e l’utilizzatore conserva la facoltà di riscatto alla scadenza; il fallimento del venditore/costruttore, nel qual caso, secondo il Notariato, l’immobile non è soggetto a revocatoria fallimentare; la risoluzione per inadempimento dell’utilizzatore, ad esempio per mancato pagamento dei canoni. In questa ipotesi, la società di leasing ha diritto alla restituzione del bene, agendo con il procedimento di convalida di sfratto.

La legge di Stabilità prevede che, nell’attività di vendita del bene o di sua ricollocazione, il concedente debba attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti del precedente utilizzatore, il quale, a cessione/ricollocazione avvenuta, ha diritto a ricevere quanto residua dal ricavato, al netto delle somme che l’utilizzatore ha diritto a trattenere. Si tratta: della somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione; dei canoni successivi attualizzati; delle spese eventualmente sostenute per condominio, assicurazioni, oneri tecnico/legali, eccetera; del prezzo pattuito per l’opzione finale. In caso di saldo negativo, l’utilizzatore è tenuto a rifondere il concedente per la differenza.

Il legislatore ha previsto possibili difficoltà dell’utilizzatore, tentando di garantire a quest’ultimo un supporto transitorio. È, infatti, statuito che egli possa chiedere alla società di leasing la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell’esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L’ammissione al beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente a questi eventi: cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa; cessazione dei rapporti di agenzia, rappresentanza commerciale o di collaborazione, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa. È espressamente previsto che, in questi casi, la sospensione contrattuale non comporta l’applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie

aggiuntive. Le norme non disciplinano gli oneri di manutenzione e riparazione dell'immobile concesso in leasing, aspetto che sarà, quindi, disciplinato dal contratto stipulato dalle parti.
(Giorgio Gavelli, Il Sole 24ORE – Focus Norme & Tributi, 4 maggio 2016)

■ Agevolati i contratti stipulati entro il 2020

La legge di Stabilità è intervenuta a disciplinare la fiscalità del leasing abitativo, con intento agevolativo, sia nell'ambito dell'imposizione diretta che di quella indiretta. Per quanto concerne l'Irpef, la convenienza fiscale di questa modalità di acquisizione immobiliare dell'abitazione principale (anche da costruire e anche se "di lusso") deriva da quanto previsto dalle lettere i-sexies.1 e i-sexies.2 del comma 1 dell'articolo 15 Tuir. Per i contratti stipulati dal 1° gennaio scorso al 31 dicembre 2020, è riconosciuta la detrazione del 19% sull'importo: dei canoni, e relativi accessori, fino a 8mila euro, nonché del costo di riscatto, fino a 20milaeuro, per giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo (articolo 8 Tuir) non superiore a 55.000 euro; delle medesime somme, ma con limiti dimezzati, per chi ha più di 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55mila euro.

Le risposte dell'Agenzia L'Agenzia, rispondendo recentemente a una serie di quesiti posti dal «Il Sole 24 Ore», ha chiarito che entrambe le condizioni (età anagrafica e rispetto del limite reddituale) vanno verificate una tantum al momento della stipula del contratto di leasing, a nulla rilevando se, successivamente, il contraente supera i 35 anni o dichiara un reddito complessivo superiore al limite indicato. Va ricordato che la detrazione spetta: per l'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna; nei confronti di soggetti che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa; alle condizioni di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 15 Tuir, vale a dire le medesime che occorre osservare per detrarre il 19% sugli interessi passivi su mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Gli "oneri accessori" detraibili (se pagati) riguardano i costi di stipula, restando esclusi sia quelli assicurativi che i costi di intermediazione addebitati dalla società di leasing.

Le imposte indirette Per quanto riguarda le imposte indirette, l'articolo 1, comma 83, della legge 208/2015 dispone che all'acquisto della società concedente (entro il 2020) si applichi l'agevolazione "prima casa" se ricorrono, in capo all'utilizzatore, i requisiti oggettivi e soggettivi. La norma prescinde dal fatto che si tratti di un immobile destinato dall'utilizzatore a propria "abitazione principale", intesa come «quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente» (articolo 15 Tuir). Viene inoltre disposta per l'acquisto l'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro pari all'1,5% (e ipo-catastali fisse a 50 euro ciascuna), con un minimo di 1.000 euro (in luogo dell'aliquota del 2% ordinariamente applicabile ai contratti per i quali si applica l'agevolazione "prima casa"), qualora il contratto di acquisto non sia imponibile Iva. In caso contrario, l'aliquota Iva applicabile è quella ordinaria (per la "prima casa") del 4% (e ipo-catastali fisse a 200 euro ciascuna).

Le formalità per la prima casa Quanto alle formalità da compiersi per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" (e cioè alle dichiarazioni che la legge richiede quale presupposto per la concessione del beneficio fiscale: ad esempio, la dichiarazione che l'utilizzatore non è proprietario di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"), la nuova norma prescrive che l'utilizzatore renda tali dichiarazioni nel contratto di leasing, che ne sia fatta menzione nel contratto di acquisto dell'immobile e che il primo contratto sia registrato unitamente al secondo (circolare 12/E/2016).

(Il Sole 24ORE – Focus Norme & Tributi, 4 maggio 2016)

Cedolare secca: applicazione aliquota 10%

In data 8.4.2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate la Circolare n.12/E, recante chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione del Videoforum e del Telefisco 2016. Di seguito quesito e risposta relativa all'applicazione dell'aliquota del 10% nella cedolare secca.

D: Il decreto casa (art.9, d.l. n.47/2014) estende la 'cedolare secca' con aliquota ridotta al 10%, per gli anni 2014-17, anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito di calamità naturali nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione (27.5.2014). Dato che molti di questi Comuni non rientrano tra quelli ad alta tensione abitativa né tra quelli individuati dal CIPE, mancano accordi locali tra proprietari e inquilini ai quali parametrare la locazione a canone concordato. E' corretto in questi casi rifarsi all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, così come previsto dal decreto del Ministro dei Trasporti e del MEF del 14.7.2004?

R: L'art.9, d.l. n.47/2014 prevede, al comma 1, che "Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'art.3, comma 2, quarto periodo, del d.l. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 4 del d.l. 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n.124, è ridotta al 10 per cento". La predetta disposizione stabilisce, quindi, una riduzione dal 15 al 10% dell'aliquota della 'cedolare secca' applicabile, ai sensi dell'art.3, co.2, quarto periodo, D.lgs. n. 23/2011, per i contratti a canone concordato (o concertato), stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini di cui all'art.2, co.3, L. n.431/1998 e all'art.8, medesima legge, relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e nei comuni ad alta tensione abitativa. Il comma 2-bis, art.9 (d.l. n.47/2014) estende l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% anche "ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225". Qualora nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca, all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, secondo i principi stabiliti dall'art.1, co.2, decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, emanato di concerto con il MEF, del 14.7.2004.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 26 aprile 2016)

■ **Immobili, solo otto mesi per l'acquisto agevolato alle aste giudiziarie**

Publicato in «Gazzetta» il decreto "Banche" con l'agevolazione per imprese e acquirenti prima casa che comprano immobili alle aste giudiziarie

Con la pubblicazione in «Gazzetta» del decreto sulla riforma delle banche di credito cooperativo (DI 18/2016) si stabilizza anche lo sgravio introdotto a favore di chi acquista immobili alle aste giudiziarie. Il decreto è in vigore da metà febbraio, ma è assai probabile che i potenziali beneficiari abbiano voluto attendere la conclusione del percorso di conversione in legge per veder confermati i termini dello sgravio. E infatti, dalla prima emanazione, il testo del decreto legge del 14 febbraio è stato modificato durante la discussione parlamentare.

Anche l'articolo 16, quello che appunto che introduce l'agevolazione, ha subito alcuni aggiustamenti che hanno ridefinito la platea dei beneficiari e modificato i termini dell'agevolazione. Nessuna novità invece per il termine di scadenza dello sgravio, che resta

fissato alla fine di quest'anno. Ci sono dunque poco più di otto mesi per approfittare della misura.

Lo sgravio

Dopo le modifiche introdotte al testo (nella discussione alla Camera), l'agevolazione è stata circoscritta alle società e alle sole persone fisiche che intendono acquistare l'immobile da adibire a prima casa. L'acquisto potrà riguardare immobili (fabbricati o terreni) oggetto di vendita giudiziaria o una procedura giudiziaria di espropriazione.

L'agevolazione consiste nel pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro. A condizione che - nel caso dell'acquirente impresa - l'immobile venga trasferito entro i successivi due anni, altrimenti si torna a applicare il regime fiscale ordinario (imposta del 9%) cui si aggiunge una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria. Per l'acquirente privato, c'è invece - all'opposto - il divieto di rivendita dell'immobile per almeno cinque anni (pena l'applicazione di un diverso regime fiscale). Si applicano inoltre anche le altre condizioni legate alla fruizione del beneficio prima casa: l'immobile non deve essere di lusso, deve trovarsi nel territorio del comune dove l'acquirente risiede o si stabilisca entro 18 mesi. Anche per il privato vale la sanzione nel caso di rivendita entro i cinque anni, con il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, oltre alla sanzione pecuniaria del 30 per cento. Nessuna modifica per la copertura stimata dal governo per finanziare lo sgravio: 220 milioni di euro.

(Massimo Frontera, Il Sole 24ORE – Quotidiano Condominio, 18 aprile 2016)

■ **Bonus mobili per giovani coppie: chiarimenti**

La L. 208/2015, intervenendo sulle agevolazioni previste ai fini Irpef per il settore edilizio, proroga, per il 2016, le misure agevolative dirette a favorire il recupero del patrimonio edilizio nonché quelle previste per l'acquisto di mobili per il relativo arredo; introduce, inoltre, una nuova agevolazione per l'acquisto di mobili da parte di giovani coppie.

La circolare fornisce alcuni chiarimenti sull'applicazione di tali agevolazioni.

Soggetti beneficiari: il nuovo bonus mobili è riservato alle coppie che nel 2016 risultino coniugate o conviventi more uxorio da almeno 3 anni; inoltre, nella coppia è necessario che almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età o che li compia entro il 2016. La circolare specifica altresì che la coppia deve essere acquirente di un immobile e che esso sia adibito ad abitazione principale nel 2016. Tale acquisto può essere effettuato da entrambi i componenti della coppia o da uno solo di essi, purché quest'ultimo abbia meno di 35 anni nel 2016. In particolare, l'immobile deve risultare acquistato nel 2015 o nel 2016; gli immobili acquistati nel 2016 possono essere destinati ad abitazione principale entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi per questo periodo d'imposta (termine di presentazione del Mod. Unico PF 2017).

Beni agevolati: tra i mobili ammessi al beneficio rientrano (a titolo esemplificativo): letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile. Sono esclusi, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni (es., parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo. La nuova detrazione è prevista per le spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016 per l'acquisto di mobili nuovi e destinati all'arredo dell'abitazione principale della giovane coppia, ad eccezione di quelle per l'acquisto di grandi elettrodomestici.

Calcolo della detrazione: l'agevolazione, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo, si applica nella misura del 50% delle spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016 e viene determinata su un ammontare complessivo non superiore a € 16.000; l'ammontare massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione deve essere comunque riferito alla coppia. Per poter fruire del beneficio è necessario che il pagamento per l'acquisto dei nuovi mobili sia effettuato solamente mediante bonifico o carta di debito o credito. Si precisa infine che tale nuovo bonus non è cumulabile per lo stesso immobile con il bonus mobili e grandi elettrodomestici.

Detrazione per ristrutturazioni edilizie e bonus mobili e grandi elettrodomestici – Proroga: la circolare ricorda inoltre che la Legge di Stabilità 2016 ha prorogato al 31.12.2016 l'aumento della detrazione dal 36% al 50% per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché l'incremento delle spese ammissibili da € 48.000 a € 96.000. Per il 2016 è stato prorogato anche il bonus 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 i quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 14 aprile 2016)



Condominio

■ Contabilità condominiale, gli standard di revisione ed i principi contabili applicabili

La verifica della contabilità condominiale ha guadagnato gli onori della cronaca solo a seguito della legge n. 220/2012 che ha introdotto in maniera chiara tale attività attraverso il nuovo articolo 1130-bis del codice civile.

In realtà, si tratta di una attività peritale, prevalentemente a carattere percipiente, che trova il suo impiego, in particolare specie nell'ambito dei procedimenti civili e penali, da molti decenni. Tuttavia, il "lancio" della figura del Revisore condominiale da parte del Legislatore del 2012 ha accresciuto di molto l'interesse attorno a questa figura ed alle sue funzioni.

Al riguardo, giova ricordare come, in termini di caratteri generali, l'attività di revisione di bilancio consista in un mero controllo finalizzato alla verifica di rispondenza del fascicolo contabile rispetto ad un dato quadro normativo-finanziario di riferimento.

Se in tema di contabilità aziendale o societaria non vi sono molti dubbi sul come operare vista la presenza degli standard internazionali, in materia di condominio la questione si pone ed anche con una certa rilevanza.

Da qui la necessità di individuare i margini di applicabilità degli standard di revisione del bilancio rispetto alla tipicità dell'ente condominiale, munito di una sua soggettività giuridica ma privo di quella personalità giuridica che il diritto tende a far coincidere con una autonomia patrimoniale perfetta.

Occorre, innanzitutto, distinguere due temi fondamentali sulla materia: gli standard di revisione da una parte e i principi contabili dall'altra, entrambi applicabili in quanto compatibili proprio con il quadro normativo-finanziario di riferimento per l'ente condominiale.

I primi "governano" il processo di revisione e dettano la condotta del professionista incaricato della verifica della contabilità, mentre i secondi disciplinano le scritture contabili e la corretta collocazione numeraria dei fatti.

Tra i primi ne ricordiamo alcuni come lo standard relativo all'obiettivo della revisione che deve tendere a fornire una risposta al Committente circa il livello di sicurezza del bilancio e quindi la determinazione della fiducia dell'organo assembleare quale utilizzatore del bilancio stesso nei confronti dell'organo amministrativo, ovvero dell'Amministratore di condominio.

Pensiamo anche allo standard del controllo di qualità dell'incarico e l'importanza, non solo per il professionista, di munirsi di una lettera di incarico adeguatamente compilata, di verificare la genuinità del mandato, di accertare le condizioni di procedibilità della verifica potendo ricorrere, in talune circostanze, anche l'impossibilità a procedere con una relazione di revisione con tutte le conseguenze che questo comporta e dell'importanza della conoscenza da parte del Committente delle proprie responsabilità e dei propri obblighi come quello di garantire l'accesso agli atti e consentire le comunicazioni con l'Amministratore.

Sempre tra gli standard di revisione annoveriamo quello dell'etica, dell'indipendenza e della responsabilità del revisore. I primi due potrebbero apparire ai più poco rilevanti ma in realtà segnano le fondamenta dell'attività peritale. Infatti, una attività di revisione contabile affetta da comportamenti scorretti da parte del professionista per mancata integrità o diligenza potrebbe arrivare ad inficiare la validità della relazione stessa.

La responsabilità, poi, serve proprio a colmare la distanza tra l'assoluta certezza del bilancio (a cui tutti ambiscono) e quel ragionevole ed elevato livello di attendibilità di cui bisogna accontentarsi atteso l'insita impossibilità giuridica del primo auspicio. Da qui, possiamo tutti facilmente comprendere l'assoluta rilevanza della preparazione specifica del Revisore.

Così come il principio dello scetticismo professionale che deve garantire una condotta di indagine del Revisore da una parte affrancata dallo spirito di inquisizione e dall'altra segnata da una adeguata capacità di valutazione e riscontro degli atti e delle informazioni acquisite.

Rispetto ai principi contabili, invece, occorre ricordare come il quadro normativo di riferimento imponga la redazione di un preciso fascicolo di rendicontazione oggetto dunque di controllo da parte del Revisore.

A differenza dei criteri di redazione della contabilità societaria, si dovrà tenere conto dell'assenza di una autonomia patrimoniale da parte del condominio e dell'impossibilità da parte dello stesso di accumulare ricchezze con la conseguente redazione di uno stato patrimoniale in perfetto pareggio, senza possibilità alcuna di vedere legittimamente individuati avanzi o disavanzi patrimoniali.

E proprio la redazione dello stato patrimoniale ci deve indurre a sostenere la necessità di tenere la contabilità in partita doppia posto che diversamente non si potrebbe conseguire un quadro finanziario-patrimoniale corrispondente alla verità dei fatti. Tuttavia, sul tema occorre precisare come non sia di per sé obbligatorio per l'Amministratore di condominio utilizzare scritture in partita doppia, ma sia comunque necessario adottare un idoneo sistema in ogni caso teso a garantire la salvaguardia del bilanciamento dei contrappesi in termini di dare/avere sullo stesso conto.

Ma pensiamo anche all'impiego non necessario dei ratei e dei risconti potendosi applicare in materia di condominio il principio generale della pertinenza piuttosto che della competenza assoluta.

Un breve cenno, infine, alla formulazione del giudizio da parte del professionista incaricato della revisione.

In materia di verifica della contabilità condominiale, infatti, è molto rilevante il distinguo tra il rilievo che toglie di significatività al bilancio da quello che non lo toglie e tra l'errore senza dolo da quello con dolo.

Così come è assai rilevante il giudizio di impossibilità a procedersi con la verifica, specie in ordine alle responsabilità individuabili a seguito di ciò a carico dell'amministratore che si rende inadempiente rispetto agli obblighi del suo mandato, con tutto che quelle che ciò comporta in termini di risarcimento del danno procurato a carico della compagine condominiale che non ha potuto vedersi garantito il diritto alla presentazione del fascicolo di rendicontazione completo di tutte le relative scritture, corredato dei necessari giustificativi di spesa.

Quest'ultima ipotesi di giudizio ci consente di accennare brevemente al caso della necessaria redazione ex novo del fascicolo di rendicontazione perchè mai presentato dall'Amministratore. E' opportuno precisare come in siffatte circostanze ci troveremmo di fronte ad un incarico diverso da quello della relazione di revisione voluta dal nuovo articolo 1130-bis del codice civile che, al contrario, risponde a precisi obiettivi e finalizzazioni, anche diverse.

(Francesco Schena, Il Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 3 maggio 2016)

■ **Box e parcheggi, vendite separate solo dal 2005**

Il problema dei parcheggi nelle aree urbane continua ad assumere primaria importanza, se si considera anche il susseguirsi di disposizioni normative riguardanti la materia e le molteplici pronunce da parte dei giudici.

Non possono, in ogni caso, essere autorizzate nuove costruzioni se queste non vengono corredate di aree destinate a parcheggio. La misura dell'area da destinare a parcheggio è quella prevista dall'articolo 41 sexies della legge 1150/42 (e successive modifiche): un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruito. Spetta alla Pubblica amministrazione accertare la conformità degli spazi così destinati alla misura proporzionale stabilita dalla legge.

Con l'entrata in vigore della legge 246/2005 è venuto meno il vincolo di pertinenzialità tra parcheggi costruiti nell'immobile (o nelle aree ad esso pertinenti) e le unità immobiliari site nell'immobile stesso, avendo l'articolo 12 della legge eliminato il diritto reale a favore di queste. Così le aree di parcheggio si possano vendere liberamente anche a soggetti estranei al condominio. Tale nuova disposizione conferma comunque l'obiettivo di imporre ai costruttori di unità immobiliari di realizzare adeguati spazi di parcheggio, senza alcun vincolo soggettivo di destinazione in favore di queste.

Chiaramente la norma non è applicabile alle costruzioni e ai relativi parcheggi realizzati prima del 16 dicembre 2005, data di entrata in vigore della legge, perché alla stessa non può attribuirsi alcuno effetto retroattivo. In tal senso si è espressa la recente pronuncia della Cassazione n. 8220 del 22.04.2016 (relatore Antonio Scarpa), sul presupposto che l'articolo 12 della legge 246/2005 «non ha effetto retroattivo, né natura imperativa; ne consegue che nei casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina risultassero già stipulati gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, trova applicazione la disciplina anteriore di cui al citato articolo 41 sexies della legge 1150 del 1942», che appunto imponeva, per le nuove costruzioni, un vincolo soggettivo di destinazione fra le unità immobiliari e gli spazi di parcheggio, vincolo che impediva la circolazione libera di questi ultimi: boxes e spazi di parcheggio già di pertinenza di un appartamento sono destinati a restare così per sempre.

La sentenza in esame, soffermandosi in modo analitico sull'operatività dell'articolo 41 sexies e riprendendo concetti già affermati dalla Suprema Corte, ribadisce che si tratta di una norma imperativa ed inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti, che opera non soltanto nel rapporto fra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici riguardanti questi spazi, nel senso di imporre la loro destinazione a uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o a esse abitualmente accedono.

Non sono ammesse deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma imperativa, al punto che nel giudizio intercorrente tra gli acquirenti degli immobile illegittimamente privati del diritto all'uso dell'area a parcheggio ed i terzi che abbiano acquistato porzioni di tale area, la nullità di cui all'articolo 1418 del Codice civile dei negozi stipulati dai primi, nella parte in cui ha omessa tale inderogabile destinazione, è rilevabile d'ufficio anche in via incidentale.

Sotto tale profilo però precisa che si può giungere alla nullità solo se, al momento della realizzazione degli edifici, il costruttore ha fatto riserva di una ben determinata e identificata area da destinare a parcheggio e sempre che manchi un successivo trasferimento del medesimo spazio su altre aree comunque idonee a tale utilizzazione al momento del rilascio della nuova concessione in variante.

(Augusto Cirila, II Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 3 maggio 2016)

Rassegna di normativa

(G.U. 6 maggio 2016 n. 105)

**AGENZIA DEL DEMANIO
DECRETO 30 marzo 2016**

Individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.
(G.U. 6 aprile 2016, n. 80)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Inserimento, nell'elenco degli alloggi da alienare di talune unità abitative.
(G.U. 8 aprile 2016, n. 82)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio pubblico militare al patrimonio dello Stato di un sito in Bagnoli di Sopra.
(G.U. 8 aprile 2016, n. 82)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 31 marzo 2016**

Rilevazione dei prezzi medi per l'anno 2014 e delle variazioni percentuali annuali, in aumento o in diminuzione, superiori al dieci per cento, relative all'anno 2015, ai fini della determinazione delle compensazioni dei singoli prezzi dei materiali da costruzione più significativi.
(G.U. 11 aprile 2016, n. 84)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un sito in Verona
(G.U. 12 aprile 2016, n. 85)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Comunicato di integrazione dell'estratto recante: «Decreto interdirettoriale di sclassifica per la dismissione definitiva degli alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze armate».
(G.U. 12 aprile 2016, n. 85)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 7 marzo 2016

Misure per la realizzazione di un sistema adeguato e integrato di gestione della frazione organica dei rifiuti urbani, ricognizione dell'offerta esistente ed individuazione del fabbisogno residuo di impianti di recupero della frazione organica di rifiuti urbani raccolta in maniera differenziata, articolato per regioni.
(G.U. 19 aprile 2016, n. 91)

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

Avviso relativo all'apertura dello sportello per la presentazione delle domande di concessione di finanziamenti a tasso agevolato per l'efficientamento energetico degli edifici pubblici scolastici, universitari e destinati ad asili nido.

(G.U. 21 aprile 2016, n. 93)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

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

(G.U. 23 aprile 2016, n. 95)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 30 dicembre 2015

Modifica del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 28 dicembre 2012, concernente contributi per la messa in sicurezza dei capannoni e degli impianti industriali danneggiati a seguito degli eventi sismici che hanno colpito le Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto nel 2012.

(G.U. 27 aprile 2016, n. 97)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

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

(G.U. 29 aprile 2016, n. 99)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Inserimento nell'elenco degli alloggi da alienare di una unità abitativa nel comune di Trieste

(G.U. 29 aprile 2016, n. 99)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Espunzione dall'elenco degli alloggi da alienare di talune unità abitative nel comune di Baiano di Spoleto

(G.U. 29 aprile 2016, n. 99)

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA DECRETO 12 aprile 2016, n. 61

Regolamento recante disposizioni per la riduzione dei parametri relativi ai compensi degli arbitri, nonché disposizioni sui criteri per l'assegnazione degli arbitrati, a norma dell'articolo 1, commi 5 e 5-bis, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 novembre 2014, n. 162.)

(G.U. 3 maggio 2016, n. 102)

DECRETO-LEGGE 3 maggio 2016, n. 59

Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione.

(G.U. 3 maggio 2016, n. 102)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: vendita e locazione

■ Tribunale di Padova - Sentenza 93/2016

Per revocare l'affitto va provato il dolo del conduttore

Se la banca non dimostra che il conduttore era a conoscenza del pignoramento dell'immobile a lui affittato, non può chiedere la nullità del contratto di locazione a suo dire "simulato" né ottenere la revocatoria dell'atto di disposizione (tribunale di Padova sentenza 93/2016).

Il caso riguarda una banca che ha citato in giudizio un suo cliente nei confronti del quale asseriva di avere un credito in ragione del mutuo ipotecario concesso e lamentava che, dopo aver iniziato l'azione esecutiva sull'immobile sul quale aveva iscritto ipoteca, il cliente aveva stipulato e registrato un contratto di locazione sull'immobile. L'istituto di credito citava in giudizio, anche, il conduttore dell'immobile il quale, a dire della banca, era a conoscenza della notifica del pignoramento al cliente moroso. Il conduttore, tuttavia, aveva dimostrato di aver pagato, con bonifico bancario, in data antecedente alla notifica del precetto, i canoni di tutto il periodo di durata del contratto registrato, invece, in data successiva alla notifica. La banca chiedeva, in via principale l'accertamento della simulazione del contratto di locazione stante il pregiudizio che, in fase esecutiva, quel contratto recava al valore dell'immobile e, in via subordinata, la revoca del contratto di locazione in base all'articolo 2901 del Codice civile.

Il tribunale, nel respingere entrambe, le domande osservava che la banca non era riuscita a suffragare il sospetto che il contratto di locazione fosse simulato, ossia concluso per ostacolare l'iniziativa esecutiva della banca né era riuscita a dimorare che il conduttore fosse a conoscenza del pignoramento dell'immobile e che, ciò nonostante, avesse stipulato, in modo fraudolento, il contratto con il locatore.

In base all'articolo 2901, n. 2 del Codice civile l'azione revocatoria può essere accolta, tra l'altro, «se trattandosi di atto a titolo oneroso, il terzo fosse consapevole del pregiudizio e, nel caso di atto anteriore al sorgere del credito, fossa partecipe della dolosa preordinazione». Per la giurisprudenza di legittimità, nell'ipotesi in esame, non occorre una specifica intenzione di danneggiare il creditore, tantomeno la cooperazione del terzo alla frode con proprio particolare profitto. È sufficiente che il terzo che ha compiuto l'atto sia conscio che, in conseguenza di esso, vengono sottratte le garanzie spettanti ai creditori, sì da compromettere la realizzazione del credito. L'onere di provare la consapevolezza dell'altra parte della stipulazione oggetto della revoca, incombe su colui che agisce in revocatoria, il quale potrà giovare anche di presunzioni semplici (Cassazione, sentenza n. 4077/96) le quali, tuttavia, devono possedere adeguata consistenza (Cassazione, sentenza n. 18315/2015).

Per il giudice di merito, incombeva sull'istituto di credito provare sia il comportamento fraudolento del conduttore (e cioè che fosse a conoscenza del pignoramento dell'immobile e malgrado ciò avesse concluso il contratto di locazione, rilevante per provare la simulazione del contratto) sia che fosse consapevole del pregiudizio che avrebbe arrecato alla banca (necessario ai fini dell'azione revocatoria per l'annullamento del contratto). Prova che non è stata fornita dal momento che il tribunale non ha ritenuto "prova adeguatamente consistente", tra l'altro, la circostanza che fra locatore e conduttore, al momento dei fatti, esisteva un rapporto di convivenza perché era stato dimostrato che il locatore aveva trasferito la propria residenza nell'immobile, prima del bonifico bancario e, quindi prima, della notifica. Circostanza che, per il giudice di merito, escludeva la simulazione del contratto di locazione.
(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Norme & Tributi, 4 maggio 2016)

■ **Corte di Cassazione - Sezione III civile – Sentenza 5 aprile 2016, n. 6553**

Il lavoro in una città vicina non motiva il recesso dall'affitto

Non è scontato che cambiare città per motivi di lavoro possa considerarsi un "grave motivo" da giustificare il recesso dal contratto di locazione ad uso abitativo. Soprattutto quanto la città in cui si svolgerà l'attività non è così distante da quella in cui è ubicato l'immobile locato.

In base all'articolo 3, comma 6 della legge 431/1998 il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

La gravosità della prosecuzione del rapporto «deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo».

Tale principio è stato richiamato di recente (sentenza 6553/2016) con la quale la Cassazione ha respinto il ricorso di un conduttore che, dopo essersi trasferito in una città diversa da quella in cui abitava, ha chiesto il recesso dal contratto di locazione per gravi motivi (in realtà il contratto era intestato ai genitori dell'inquilino). Il proprietario dell'immobile aveva ingiunto il conduttore per omesso pagamento di alcuni canoni di locazione e quest'ultimo, invece, aveva fatto opposizione sostenendo l'avvenuta cessazione del contratto per sopraggiunti gravi motivi.

Rigettata l'opposizione dal tribunale, anche la Corte ha respinto l'appello e il conduttore ha fatto ricorso in Cassazione.

Quest'ultima, nel respingere il ricorso ha precisato che, in tema di recesso del conduttore - sia per le locazioni abitative che per le non abitative, in base al disposto di cui all'articolo 4 (sostanzialmente riprodotto nell'articolo 3 della legge 431/1998) e all'articolo 27 della legge 392/1978 - «le ragioni che consentono al conduttore di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione. La gravosità della prosecuzione deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo (Cassazione 5328/2007, 9443/2010 e 26711/2011), con la precisazione che, rispetto alle locazioni abitative, la gravosità della prosecuzione va valutata non (solo) sotto il profilo economico ma anche tenendo conto delle esigenze di vita del conduttore medesimo» (Cassazione sentenze 12291/2014 e 6553).

È pacifico in giurisprudenza che tra queste esigenze, indubbiamente, riveste un ruolo fondamentale il trasferimento in altra sede per motivi di lavoro, soprattutto quando ciò non dipende dalla volontà del lavoratore.

Nella fattispecie, il conduttore non aveva provato che il trasferimento in altra sede lavorativa

non fosse dipeso dalla sua volontà e la Corte di appello aveva posto la sua attenzione non solo e non tanto sulla scelta necessitata del trasferimento per motivi di lavoro della conduttrice, ma soprattutto sulla scelta non necessitata di non mantenere la casa in locazione.

Scelta, quest'ultima, che la corte di merito ha valutato sulla base di un dato oggettivo (la relativa distanza tra le due città) che non le ha permesso di poter giustificare il recesso dal contratto di locazione per gravi motivi.

(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Quotidiano del Condominio, 29 aprile 2016)

■ Tribunale di Roma - Sentenza 1 aprile 2016, n. 6608

Preliminare, parti vincolate senza scadenza

Non basta inserire nel preliminare la dicitura «entro e non oltre», perché la data fissata sia considerata termine essenziale per adempiere. Parti vincolate, dunque, anche a termini scaduti, a meno che non ne risulti l'inequivocabile volontà «di ritenere perduta l'utilità economica del contratto» concluso oltre il giorno indicato.

A marcarlo, è il Tribunale di Roma con sentenza n. 6608 depositata il 1° aprile scorso. Protagonisti, un'immobiliare e la proprietaria di un terreno, vincolatasi, con regolare preliminare, e incassati 15mila euro a titolo di caparra penitenziale, a vendere l'appezzamento agricolo alla società. Alla promessa, però, non seguì alcun rogito: la donna, disattesi gli impegni, aveva alienato il bene a un privato. Di qui, la richiesta della Srl (che, intanto, aveva mutato nome) di riavere l'acconto ed essere risarcita del danno da lucro cessante, inteso come differenza tra prezzo d'acquisto pattuito e maggior valore acquisito dall'immobile. Ma la signora si difende, sostenendo che dalla stipula del preliminare non aveva più avuto contatti con la società, che non era riuscita neppure a rintracciare, visto il cambio di denominazione.

Ad ogni modo, scaduto il termine stabilito per la sottoscrizione del rogito, il contratto era ormai da ritenersi inutile per ambo le parti. Tesi bocciata dal Tribunale. Il termine per l'adempimento – afferma – può «essere ritenuto essenziale» (articolo 1457 Codice civile) solo se all'esito di indagine «da condurre alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo».

Ebbene, una tale volontà – spiega il giudice, richiamando Cassazione 3645/07 – non può desumersi solo dall'uso dell'espressione «entro e non oltre», quando «non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti» che queste abbiano voluto ritenere persa tale utilità, in caso di negozio concluso oltre la data fissata (ipotesi ben diversa da quella processuale). Non solo. Per sciogliere un preliminare relativo a un immobile, sarebbe stata necessaria la forma scritta. Nel caso di contratti formali, poi, come lo è il preliminare di compravendita di immobili, le cause modificative o estintive del rapporto «debbono risultare da fattori prestabiliti dalle parti nello stesso contratto e debbono essere, comunque, espresse nella forma richiesta per il contratto al quale si riferiscono». Sia l'accordo solutorio che la dichiarazione di recesso, pertanto, andavano messe nero su bianco.

Più che logica la decisione del giudice romano di dichiarare l'inadempimento della convenuta, defunta nelle more del giudizio, agli obblighi assunti con preliminare e condannarne l'erede a restituire alla Srl la caparra versata all'atto della promessa. Riconosciuto, inoltre, anche il diritto dell'immobiliare al risarcimento del danno da lucro cessante.

(Selene Pascasi, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 21 aprile 2016)

La risoluzione consensuale di un contratto di locazione relativo ad un immobile ad uso abitativo richiede necessariamente l'adozione della forma scritta

Lo ha ribadito la Corte di cassazione nella sentenza n. 7638 depositata il 18 aprile scorso. Nel caso in esame, il locatore aveva agito in via monitoria nei confronti del conduttore ottenendo dal giudice il pagamento di circa 1300 euro a titolo di canoni di locazione immobiliare. L'opposizione proposta dal conduttore veniva accolta dal tribunale con sentenza, successivamente confermata anche in sede di gravame. Ora, la Suprema Corte, accogliendo il ricorso del locatore, ha cassato con rinvio la pronuncia emessa dal giudice d'appello e fondata sulla decisiva affermazione che lo scioglimento del contratto di locazione per mutuo dissenso fosse avvenuto per comportamenti concludenti e comunque in forma verbale. La Corte ha ritenuto così fondate le ragioni del ricorrente, il quale, nei motivi di ricorso, aveva sostenuto che, essendo necessaria "ad substantiam" la forma scritta per la stipulazione del contratto di locazione di immobili a scopo di abitazione, altrettanto è da ritenersi per il contratto di risoluzione consensuale di esso, non essendo possibile ritenere sussistente una sua tacita risoluzione.

A giudizio della Corte, deve ritenersi assolutamente pacifico nella giurisprudenza di legittimità il principio per cui, in caso di contratti per la cui valida stipulazione è richiesta la forma scritta "ad substantiam" – tra i quali può senz'altro annoverarsi il contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 1, comma 4, della legge n. 431/1998 – il mutuo dissenso deve rivestire la medesima forma prevista per la conclusione del negozio. Deve infatti ritenersi superato il precedente orientamento secondo cui la risoluzione consensuale del contratto di locazione non sarebbe soggetta a vincoli di forma, orientamento del resto riferito e riferibile ai contratti di locazione non soggetti al requisito di validità della forma scritta, e cioè anteriori al 1998 ovvero non aventi ad oggetto immobili destinati ad uso abitativo. L'adozione del requisito formale, il quale può ritenersi integrato e soddisfatto soltanto in presenza di un documento contenente l'espressa e specifica dichiarazione negoziale delle parti, riguarda tuttavia esclusivamente la risoluzione del contratto di locazione per mutuo dissenso e non anche la mera disdetta contrattuale, istituto in ordine al quale, conclude la Cassazione, vale invece il principio della libertà di forma come confermato in varie pronunce.

Cassazione civile, Sezione III, sentenza 18 aprile 2016, n. 7638 – Pres. Spirito – Rel. Tatangelo – P.M. Celeste

Riferimenti normativi:

Legge 09/12/1998 num. 431 art. 1
Cod. Civ. art. 1372

Riferimenti giurisprudenziali:

Cass. civ. Sez. Un. Sentenza 17/09/2015, n. 18214
Cass. civ. Sez. III Sentenza 17/12/2009, n. 26526
Cass. civ. Sez. III Sentenza 27/11/2006, n. 25126
(Federico Ciaccafava, II Sole24ORE – Tecnici24, 18 aprile 2016)

■ **Commissione Tributaria Provinciale di Milano - Sentenza n. 2549/9/2016**

I valori del fisco in contenzioso non bastano (e deve pagare le spese)

I ricorsi fondati sui meri scostamenti dai valori Omi continuano a essere fonte di contenzioso, ma diventano anche il banco di applicazione delle nuove norme sulle condanna alle spese di lite introdotte dal Dlgs 156/2015.

La Ctp di Milano, con sentenza 2549/9/2016 (presidente D'Orsi, relatore Chiametti) si è espressa a favore delle parti di una compravendita, alle quali l'Agenzia aveva notificato un avviso di accertamento per maggiori imposte, perché il valore di vendita era inferiore a quello determinato secondo le quotazioni immobiliari dell'Omi, condannando la parte soccombente al pagamento delle spese di giudizio per un importo quasi pari al valore accertato.

Nel dettaglio i contribuenti determinavano il prezzo attribuendo un valore al metro quadrato che, seppur compreso nel range individuato dall'Omi, risultava inferiore a quello medio determinato dall'ufficio, in quanto veniva tenuto conto delle sue cattive condizioni strutturali e della presenza di un inquilino moroso che, in forza di un contratto di locazione, impediva all'acquirente di entrare nell'immediato possesso dell'immobile.

Di converso l'Agenzia motivava il maggior valore inquadrando l'immobile senza giustificazione alcuna come «ufficio strutturato con stato conservativo ottimo», definito dall'ex agenzia del Territorio come un bene «ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica, e di dotazione tecnologica superiori», senza contestualizzare la vendita alle condizioni economiche, soggettive ed oggettive dell'immobile. Tale operato è risultato essere contrario a quanto sancito da innumerevoli sentenze che considerano le valutazioni Omi mere elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore.

L'organo giudicante tenendo conto delle condizioni dell'immobile attraverso l'utilizzo di fotografie prodotte dai ricorrenti, della presenza dell'inquilino al momento della vendita e di una perizia effettuata dall'agenzia del Territorio - che attribuiva nel 2007 un valore di gran lunga inferiore rispetto al prezzo di vendita pattuito tra le parti, nel pieno boom del mercato immobiliare - disponeva che «sebbene l'immobile presentava tutte le potenzialità per essere classificato come immobile strutturato, tali potenzialità, al momento dell'acquisto erano inesprese», evidenziando, inoltre, la mancata applicazione da parte dell'ufficio del «valore venale in comune commercio» inteso quale «valore normale con riferimento al momento del trasferimento».

Alla luce di tali considerazioni accoglieva il ricorso e condannava l'Agenzia al pagamento delle spese, di importo pressoché pari a quello accertato. Tale giudicato evidenzia la volontà della Ctp di adeguarsi alle disposizioni del Dlgs 156/2015 che, indirettamente, rafforza il diritto di difesa di ogni contribuente, nonché a quanto disposto dalla Cassazione con la sentenza 930/2015 secondo la quale «la parte interamente vittoriosa non può essere condannata, nemmeno per una minima quota, al pagamento delle spese processuali».

(Paola Bonsignore, Il Sole24ORE - Quotidiano del Condominio, 18 aprile 2016)

■ Tribunale Civile di Roma – X Sezione Civile – Sentenza 8 gennaio 2016 n. 194

Acquirente dell'immobile risarcito se manca il certificato di agibilità

Ha diritto al risarcimento del danno commisurato ai costi necessari per conseguirlo e alla riduzione del prezzo dell'alloggio se viene trasferito un immobile senza certificato di agibilità. Il certificato serve a garantire la commerciabilità legale degli immobili destinati a uso abitativo. Il suo rilascio rientra tra i documenti che il venditore è tenuto a consegnare all'acquirente.

La mancata consegna di tale documento integra una ipotesi di responsabilità contrattuale del venditore, il quale deve risarcire il danno, quantificabile con i costi sostenuti dall'acquirente per ottenere da terzi professionisti il certificato.

Questo è quanto disposto dalla X sezione civile del Tribunale di Roma che, con la sentenza n. 194 dell'8 gennaio 2016, ha condannato il venditore degli immobili a risarcire i danni subiti dagli acquirenti, parametrati ai costi necessari per ottenere le certificazioni di agibilità e/o abitabilità. Riconosciuto anche il diritto alla riduzione del prezzo per la svalutazione

commerciale subita dagli immobili privi di agibilità.

La sentenza in commento si pone in linea con la giurisprudenza della Suprema Corte, secondo la quale il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità/agibilità, senza il quale l'immobile stesso è in commerciabile (Cass. civ. n. 1701/2009). L'obbligo assunto dal venditore di far ottenere al compratore il certificato comporta per il venditore l'obbligo di indennizzare il compratore, indennizzo immediatamente esigibile in difetto di fissazione di un termine per il rilascio ai sensi dell'art. 1183 comma 1 c.c. (Cass. civ. n. 26509/2006).

(Il Sole24ORE – Tecnici24, 18 aprile 2016)



Immobili e condominio

■ **Tribunale di Mantova – Sentenza 5 gennaio 2016**

Spese straordinarie. Le delibere assembleari programmatiche non impegnano il nuovo condomino.

In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, la delibera giuridicamente rilevante al fine di individuare il soggetto tenuto a sopportare gli oneri di un intervento straordinario è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione del piano di riparto dei corrispondenti oneri. Non assume rilievo, quindi, l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria od interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi.

È questo il principio di diritto formulato dal Tribunale di Mantova con la sentenza del 5 gennaio 2016, in base al quale il giudice ha risolto a favore del venditore una controversia riguardante l'individuazione del soggetto (venditore o compratore) tenuto a sostenere le spese straordinarie riguardanti l'intervento di sostituzione dell'ascensore.

La vicenda affrontata dal tribunale lombardo inizia con l'acquisto di un appartamento in condominio. Nel rogito, il venditore dichiarava, tra l'altro, l'assenza di opere di straordinaria manutenzione deliberate dall'assemblea, per le quali fosse ancora da effettuare il relativo pagamento. In realtà, i nuovi proprietari venivano a conoscenza che l'assemblea condominiale aveva già deliberato l'intervento di sostituzione dell'impianto ascensore. In conseguenza di ciò, erano costretti a versare al condominio circa 2700 euro.

A fronte del netto rifiuto del venditore di restituire dette somme, gli acquirenti agivano giudizialmente in rivalsa per il recupero delle spese pagate. Il Giudice di Pace rigettava però la domanda, ritenendo che la delibera approvata prima della compravendita avesse in realtà "carattere programmatico e non costitutivo", mentre le delibere che avevano approvato definitivamente i lavori e il riparto delle spese erano successive alla vendita, dunque vincolanti solo per gli acquirenti.

In pratica, la delibera votata prima della cessione dell'immobile non aveva approvato in via definitiva, ma solo "programmato" i lavori di sostituzione dell'ascensore. L'approvazione definitiva dei lavori, e del relativo riparto delle spese, è intervenuta solo dopo la vendita, con la conseguenza che l'obbligo di contribuire alle spese straordinarie grava esclusivamente sui nuovi condòmini acquirenti.

In sede d'appello il Tribunale di Mantova ha confermato la sentenza del Giudice di pace.

La regola di diritto da applicare in questi casi, secondo il più recente e condivisibile orientamento della giurisprudenza, afferma infatti che “in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazione sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportare i costi chi era proprietario dell’immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l’esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione sicché di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l’acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all’art. 63 disp. att. c.c.” (Cass. civ. 2.5.2013, n. 10253).

Tuttavia, precisa il tribunale, la delibera giuridicamente rilevante per individuare il soggetto (venditore o compratore) tenuto a sopportare gli oneri di un intervento straordinario è solo quella con la quale tali interventi siano stati definitivamente approvati, con individuazione del relativo piano di riparto dei corrispondenti oneri tra tutti i condòmini.

La delibera a cui fanno riferimento gli acquirenti nel caso in esame, invece, deve invece ritenersi di carattere meramente programmatico, “atteso che in essa si fa unicamente riferimento alla approvazione dei preventivi senza che risulti l’indicazione né dell’impresa appaltatrice né del costo dell’intervento né degli oneri in concreto derivanti ai condòmini”. Tale affermazione trova conferma nelle successive delibere, con le quali l’assemblea ha definitivamente nel dettaglio tutti i termini dell’intervento straordinario, in attuazione, appunto, della prima delibera “preparatoria”, dunque priva di carattere vincolante e definitivo per l’approvazione dei predetti interventi, non essendo suscettibile di esecuzione (cfr. anche Appello Trento, 22.12.2008, n. 285).

Dunque, essendo i nuovi condòmini divenuti proprietari dell’appartamento prima delle delibere di adozione definitiva delle spese straordinarie, su di essi deve gravare l’onere concernente la sostituzione dell’ascensore. Tuttavia – conclude il tribunale – sarebbe stato conforme alla regola della correttezza informare i futuri acquirenti circa il punto oggetto di discussione alla assemblea tenutasi prima della sottoscrizione del rogito; ciò che giustifica la condanna del venditore al pagamento della metà delle spese di giudizio.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Tecnici24, 27 aprile 2016)

■ Corte di Cassazione - Sezione VI civile - Ordinanza 13 aprile 2016, n. 7201

Assemblea condominiale: valida l’approvazione a maggioranza se la transazione investe i diritti obbligatori

In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell’art. 1135 cod. civ., l’assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese di interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condòmini, ai sensi dell’art. 1108, comma 3, cod. civ. solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni.

Il principio è stato ribadito dal giudice di legittimità in una recente ordinanza definita dalla VI sezione civile in sede camerale. Nel caso di specie, la Suprema Corte, rigettando il ricorso proposto da un condòmino, ha confermato la sentenza impugnata. In particolare, la corte d’appello aveva rilevato che, se l’assemblea può decidere di avviare azioni giudiziarie o di resistere ad esse, la stessa ha anche il potere di transigere le liti, restando soltanto escluso che possa essere decisa dai condòmini, a maggioranza, la transazione che abbia ad oggetto i beni

comuni, allorché con la stessa viene ad essere realizzato un negozio a carattere dispositivo. Nella vicenda in esame, la lite aveva ad oggetto solo il pagamento di compensi professionali maturati e richiesti da un professionista per l'attività prestata da quest'ultimo nello svolgimento di una pratica amministrativa volta ad ottenere un contributo statale sulle spese per la eventuale e futura riattazione dell'edificio condominiale ai sensi della legge n. 219 del 1981. Secondo il giudice del merito, si esulava pertanto dall'ipotesi in cui era richiesta l'unanimità dei consensi, ben potendosi approvare la delibera assembleare a maggioranza qualificata.

Nel confermare la decisione impugnata, la Cassazione ha precisato che, ai sensi dell'art. 1108, comma 3, cod. civ., – norma applicabile al condominio negli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ. – è richiesto il consenso di tutti i comunisti – e, quindi, anche della totalità dei condomini, – per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi – ed, in particolare, per le reciproche concessioni – tra i negozi a carattere dispositivo; pertanto, prosegue la Corte, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale – che decide con il criterio delle maggioranze – autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni aventi ad oggetto diritti comuni. Come anticipato, tuttavia, nella fattispecie in esame non si versa nelle ipotesi di cui all'art. 1108, comma 3, cod. civ., in quanto la transazione riguarda compensi professionali per l'attività svolta da un professionista nell'interesse del condominio. Ne consegue che, essendo oggetto della transazione un mero diritto obbligatorio e non già un diritto reale dei partecipanti al condominio, non può che confermarsi la bontà del criterio maggioritario adottato dall'assemblea con conseguente inevitabile rigetto del ricorso.

Cassazione civile, Sezione VI, ordinanza 13 aprile 2016, n. 7201 – Pres. Petitti – Rel. Giusti

Riferimenti normativi:

Cod. Civ. art. 1108
Cod. Civ. art. 1135
Cod. Civ. art. 1139
Cod. Civ. art. 1965

Riferimenti giurisprudenziali:

Cassazione civile, Sez. II, sentenza 16/01/2014 n. 821
(Federico Ciaccafava, Il Sole24ORE – Tecnici24, 19 aprile 2016)



Edilizia e Immobili

■ **Consiglio di Stato - Sezione 6 - Sentenza 27 aprile 2016, n.1619**

Quando non serve il permesso edilizio per realizzare le tende in terrazzo

La realizzazione di una pergotenda, in assenza del permesso edilizio, non si configura sempre come abuso edilizio. Tutto dipende dalla precarietà dell'opera che non si configura tale sulla base delle caratteristiche dei materiali utilizzati, né sulle modalità di ancoraggio, ma sulle esigenze (di natura stabile o temporanea) che l'opera è mirata a soddisfare. È quanto si ricava dalla sentenza del Consiglio di Stato, sezione 6, sentenza 27 aprile 2016, n.1619.

Il caso

A seguito di un ricorso respinto dal Tar Lazio, (Omissis) si appella al Consiglio di Stato contro la determinazione del Comune di Roma che gli ha sospeso la realizzazione di un manufatto sul proprio terrazzo, in assenza del permesso di costruire. Oggetto del contestato abuso edilizio: la realizzazione di una pergotenda di circa 34 metri quadrati strutturata su un impalcato metallico in cui risultano installate tende plastiche scorrevoli su binari, comandate elettricamente e il timpano risulta chiuso con una tenda plastica fissa.

La normativa di riferimento

La materia è disciplinata dal combinato disposto dell'articolo 3, comma 1, lettera e) punto 5 dell'articolo 10 del Dpr 380/2001 che ha la funzione di mettere in corrispondenza ciascun intervento edilizio ad uno specifico titolo abilitativo necessario per la realizzazione dell'opera. Fermo restando il principio secondo il quale l'intervento edilizio non richiede il permesso edilizio allorquando l'opera sia qualificata precaria. Il giudice di prime cure, nel respingere il ricorso di (Omissis), ha ritenuto che le opere realizzate presentassero caratteristiche (in particolare l'ancoraggio al suolo) tali da costituire una modificazione permanente della sagoma dell'edificio. Condizione per la quale risulta necessaria la previa acquisizione del permesso di costruire. Soluzione giurisprudenziale non isolata.

Cosa si intende per opera precaria?

Secondo il giudice di appello la nozione di opera precaria non deve essere rintracciata nelle modalità di ancoraggio al suolo né per i materiali utilizzati, ma sulle esigenze (di natura stabile o temporanea) che l'opera intende perseguire. Inoltre, il giudice di appello ha individuato l'opera principale nella tenda (che ha la funzione di riparare le persone dal sole e dall'acqua) e conseguentemente anche l'ancoraggio risulta funzionale al fine di evitare che l'opera, soggetta all'incidenza degli agenti atmosferici, si traduca in un elemento di pericolo per la privata e pubblica incolumità. Non già per il resto dell'impalcato metallico.

La decisione

Nell'ottica sopra evidenziata, il giudice di appello ha analizzato il manufatto in modo puntuale. Distinguendo da una parte: la tenda e il suo ancoraggio e dall'altra: l'impalcato metallico residuo. Per quanto riguarda la tenda retrattile che, si configura in un semplice arredo del terrazzo e il suo ancoraggio, per il giudice di appello non è necessario il permesso di costruire. Per quanto riguarda l'impalcato metallico (tamponamento sui due lati liberi da lastre di vetro mobili, munite di supporti che scorrono in appositi binari) esso si configura come una nuova costruzione e pertanto la residua opera necessita del permesso di costruire.

Alla luce di queste considerazioni il Consiglio di Stato ha accolto parzialmente il ricorso di (Omissis) e disposto parzialmente la riforma della sentenza in quanto l'ordine di demolizione del Comune avrebbe dovuto limitarsi alla sola rimozione delle strutture laterali in vetro in uno ai binari (inferiore e superiore) di scorrimento delle stesse, ma non anche per l'intera struttura. **(Lorenzo Camarda, Il Sole24ORE – Urbanistica24, 5 maggio 2016)**

Approfondimenti

CONDOMINIO



La nomina giudiziale dell'amministratore di condominio

Paolo Accoti, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2016, n. 997 pag. 734-738

Partendo dal presupposto che la nomina di un amministratore è un atto privatistico, lasciato alla libera iniziativa delle parti, stante l'obbligatorietà della nomina in caso di condomini in numero superiore a otto, l'intervento dell'autorità giudiziaria è previsto solo in caso di inerzia dell'assemblea, su richiesta di uno o più condomini. Ne esaminiamo di seguito le peculiarità e gli aspetti procedurali.

L'esigenza della nomina di un amministratore di condominio sorge nel momento in cui i condomini siano più di otto, in considerazione del fatto che il novellato art. 1129 cod. civ. ne dispone l'obbligatorietà al raggiungimento dell'anzidetto numero, ricordando tuttavia che, qualora vi siano condomini proprietari, o comproprietari, di più immobili nel medesimo stabile, ai fini del calcolo, essi vengono considerati sempre come una sola unità.

Nell'ipotesi di nomina obbligatoria dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1136, comma 4, cod. proc. civ., occorre la maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà dei millesimi degli appartenenti al condominio (500 millesimi).

L'atto di nomina dell'amministratore è essenzialmente privatistico, se pure condizionato da preminenti interessi sociali nel caso in cui i condomini siano più di otto – con ciò si giustifica l'intervento dell'autorità giudiziaria nei casi di inattività dell'assemblea –; rimane tuttavia nella facoltà dei condomini incaricare un amministratore quand'anche non si raggiunga il numero di condomini necessario a fare scattare l'obbligo della nomina.

Se, per qualsiasi motivo, l'assemblea non riesca a nominare un amministratore, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria (art. 1129, comma 1, cod. civ.), su ricorso anche di un solo condomino.

Contrariamente a quanto previsto nel caso di revoca giudiziale dell'amministratore, per il quale il legislatore ha espressamente indicato le modalità procedurali con la formulazione dell'art. 64 disp. att. cod. civ., sicché «I. Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'art. 1129 e dal comma 4 dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. II. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione», nulla ha previsto in relazione alla procedura giudiziale di nomina.

Si ritiene, per analogia, comunemente applicabile l'art. 59 disp. att. cod. civ., per il quale «La

domanda per la nomina dell'amministratore ... si propone con ricorso al presidente del tribunale: nel caso di nomina dell'amministratore, al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o si trova la parte più rilevante di essi. Il presidente del tribunale provvede con decreto, sentita l'altra parte. Contro tale provvedimento si può proporre reclamo al presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione».

Tuttavia, in virtù del rinvio generale alle norme sulla comunione, operato dall'art. 1139 cod. civ., per tutto ciò che non è espressamente regolato dal capo relativo alle norme sul condominio negli edifici, come nel caso della nomina giudiziale dell'amministratore, risulta viepiù applicabile il comma 4 dell'art. 1105, per il quale, «se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore».

Ciò posto, partendo dal presupposto che la nomina di un amministratore è atto privatistico, lasciato pertanto alla libera iniziativa delle parti, stante l'obbligatorietà della nomina in caso di condomini in un numero superiore a otto, l'intervento dell'autorità giudiziaria è previsto solo in caso di inerzia dell'assemblea, su richiesta di uno o più condomini.

Ecco che pertanto ci troviamo al cospetto di una classica ipotesi di volontaria giurisdizione, istituto che attiene a tutti quei procedimenti nei quali l'autorità giudiziaria è chiamata a intervenire non tanto per risolvere un conflitto, quanto piuttosto per garantire il governo di negozio giuridico, nel caso specifico, l'amministrazione dei beni comuni.

Come per tutti i procedimenti di volontaria giurisdizione, siamo dinnanzi a una procedura non contenziosa, per cui, in virtù del richiamo analogico agli artt. 59 e 64 disp. att. cod. civ., la competenza è devoluta al tribunale nella cui circoscrizione si trova l'immobile da amministrare, il quale, su apposta istanza, provvederà alla nomina dell'amministratore con decreto motivato adottato in camera di consiglio.

Data la natura non contenziosa del procedimento, il ricorso all'autorità giudiziaria – anche se tecnicamente sarebbe più corretto parlare di "istanza", data la natura amministrativa della richiesta – può essere presentato personalmente dai condomini, pertanto l'intervento tecnico dell'avvocato non è ritenuto obbligatorio.

I costi della procedura, attualmente pari a € 98 a titolo di contributo unificato e € 27 in marche da bollo, per diritti forfettizzati, oltre ai costi di notifica del decreto di fissazione d'udienza a ogni singolo condomino, devono essere chiaramente anticipati dal condomino che si assume l'onere di provvedere alla richiesta di nomina dell'amministratore.

Per potere accedere alla procedura, il ricorrente deve provare, quindi allegare, l'espletamento di tutte le procedure ordinarie di nomina: in tale caso dovrà dimostrare di avere regolarmente convocato l'assemblea per la nomina dell'amministratore e che questa non ha provveduto in merito, vuoi per mancanza di accordo o per carenza del numero legale necessario per deliberare, rendendo pertanto necessario l'intervento dell'autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda l'aspetto tecnico-procedurale, trattandosi di procedimento di volontaria giurisdizione da definirsi in camera di consiglio, allo stesso si applicheranno, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile, contenute nel Libro IV, Titolo II, Capo VI, artt. da 737 a 742-bis.

Pertanto il ricorso, da presentare al presidente del tribunale nel cui circondario è ubicato l'immobile in condominio, dovrà contenere le generalità dei richiedenti, il luogo in cui è situato lo stabile che necessita di amministrazione, i motivi per cui vi è la necessità di nomina di un amministratore, nonché la vera e propria istanza rivolta al tribunale di nomina giudiziale dell'amministratore, oltre ovviamente alla sottoscrizione del ricorso e all'indicazione della documentazione allo stesso allegata.

Il presidente fissa, con decreto, l'udienza per la decisione dando termine al ricorrente per la notifica del ricorso e del pedissequo decreto di fissazione dell'udienza a ogni singolo partecipante alla comunione che non risulti ovviamente firmatario del ricorso.

All'udienza all'uopo fissata, alla quale possono partecipare tutti i comunisti, il presidente nomina tra i componenti del collegio un relatore, che riferirà in camera di consiglio, all'esito della quale verrà emesso il decreto motivato di nomina dell'amministratore di condominio.

Il giudice, qualora lo ritenga opportuno, può anche assumere tutte le informazioni utili necessarie per l'emissione dell'ordinanza di nomina, secondo una procedura che si ritiene, a parere di chi scrive, deformalizzata, pertanto senza alcuna formula solenne (non saranno necessari giuramenti, pronuncia della formula d'impegno ecc.).

Nulla impedisce al ricorrente di "suggerire" la nomina di un determinato amministratore, fatta salva in ogni caso l'ampia discrezionalità del tribunale, che può conformarsi alla proposta di nomina, ovvero nominare un altro amministratore generalmente iscritto all'apposito albo dei consulenti tecnici, detenuto presso la cancelleria del tribunale.

Per sua natura un siffatto provvedimento camerale di volontaria giurisdizione non ha il carattere della definitività, pertanto può essere mutato nel tempo e, in ogni caso, revocato o modificato, fatti salvi i diritti acquistati dai terzi in buona fede in forza di convenzioni anteriori alla modificazione o alla revoca.

Per quanto concerne le spese anticipate dal condomino ricorrente, siccome necessarie alla nomina giudiziale dell'amministratore del condominio, pertanto sostenute nell'interesse comune, si ritiene che le stesse vadano successivamente ripartite tra tutti i condomini, rientrando nelle spese necessarie al godimento della cosa comune.

Fermo restando il diritto alla ripetibilità delle somme anticipate in caso di accoglimento dell'istanza di nomina, vi è da chiedersi se il tribunale possa condannare al pagamento delle spese processuali il condomino ricorrente in caso di rigetto della domanda.

A tale proposito, vi è da registrare un latente contrasto giurisprudenziale acuitosi viepiù di recente. E invero, se comunemente si riteneva che «la natura di volontaria giurisdizione del procedimento ex art. 1129 cod. civ. relativo alla nomina o revoca dell'amministratore condominiale comporta l'inapplicabilità delle disposizioni di cui agli artt. 91 cod. proc. civ. e segg., cosicché le spese del procedimento devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate, proponendo il ricorso per la nomina o la revoca dell'amministratore o resistendo a tale iniziativa giudiziaria» (Cass. civ., Sez. II, sent. 26 settembre 2005, n. 18730; nello stesso senso Cass. civ., Sez. II, sent. 30 marzo 2001, n. 4706), di contrario avviso risultava parte della giurisprudenza di merito, tanto è vero che è stato ritenuto che «la richiesta di ristoro delle spese sostenute per ottenere la nomina giudiziale dell'amministratore condominiale, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 1134 cod. civ., è fondata e merita pertanto accoglimento» (Trib. di Gallarate, 19 luglio 2005).

Di recente, come detto, l'orientamento contrario espresso da qualche tribunale ha avuto l'autorevole avallo della Suprema Corte, tanto è vero che, proprio nell'ambito di un procedimento di nomina di amministratore, la stessa ha avuto modo di sostenere come «La condanna al pagamento delle spese del giudizio, in quanto consequenziale e accessoria, può essere legittimamente emessa a carico del soccombente anche d'ufficio, in mancanza di un'esplicita richiesta della parte vittoriosa, sempreché quest'ultima non abbia manifestato espressa volontà contraria, anche quando il giudice debba dichiarare cessata la materia del contendere, dovendosi in tale caso delibare il fondamento della domanda per regolare le spese secondo il principio della soccombenza virtuale» (Cass. civ., Sez. VI, ord. 11 febbraio 2015, n. 2719).

Evidenti questioni di equità fanno ritenere preferibile quest'ultima tesi, specie alla luce della speciale normativa dettata in materia di condominio e, in particolare, della necessità per tutti i condomini di partecipare alle spese necessarie alla conservazione e al godimento della cosa

comune ex art. 1123 cod. civ.

Altra questione degna di nota è quella relativa alla reclamabilità (impugnazione) del decreto di nomina dell'amministratore.

E invero, nonostante l'art. 739 cod. proc. civ. preveda che contro i decreti pronunciati dal tribunale in camera di consiglio in primo grado si possa proporre reclamo con ricorso alla corte d'appello, in camera di consiglio, nel termine perentorio di dieci giorni dalla comunicazione del decreto pronunciato nei confronti di una sola parte, come nel caso di specie, medesima reclamabilità prevista esplicitamente nel similare procedimento di revoca dall'art. 59 disp. att. cod. civ., di recente la giurisprudenza di merito ha ritenuto detto decreto non reclamabile.

Tanto è vero che il tribunale di Milano, con un'ordinanza del 10 febbraio 2016, sulla scorta dell'assenza di conflittualità del procedimento di nomina dell'amministratore – salvo rari casi, aggiungerei: si pensi all'opposizione del condomino che ritiene che l'assemblea abbia già deliberato in merito – ha reputato che il decreto (ordinanza) di nomina risulterebbe non soggetto a reclamo, al contrario di quanto avviene per il provvedimento di revoca.

Orbene l'anzidetta decisione sembrerebbe porsi in contrasto con quanto affermato dalla corte d'appello dello stesso capoluogo meneghino (ordinanza 8 maggio 2013) e con quanto incidentalmente ritenuto dalla Corte di Cassazione, nella sent. n. 2719 dell'11 febbraio 2015, che hanno valutato, per inciso, suscettibile di reclamo il decreto di nomina, giudicando nel merito dello stesso, sia pure in un procedimento nel quale si era registrato il dissenso di altri condomini.

Invero la recente ordinanza del tribunale di Milano, che, al fine di sostenere la non ammissibilità del reclamo avverso il provvedimento di nomina, fa leva sul concetto di mancanza di conflittualità del procedimento in questione, non pare cogliere pienamente nel segno, almeno in termini di motivazione.

Fare discendere l'inammissibilità del reclamo al provvedimento di nomina dall'assenza di contestazione e pertanto in virtù della non conflittualità del procedimento potrebbe portare all'iniqua conseguenza per cui, se si registra l'opposizione di qualche altro condomino, il reclamo è esperibile, in caso contrario, non lo sarebbe.

Appare evidente che l'impugnabilità di un provvedimento non può dipendere dalla mera costituzione in giudizio della controparte ovvero dalla contestazione della richiesta giudiziale di nomina operata da un altro interessato alla comunione: così opinando, si escluderebbe la possibilità di impugnazione di qualsivoglia provvedimento, quand'anche emesso sotto forma di sentenza e probabilmente si violerebbe il dettato disposto dall'art. 739 cod. proc. civ., per il quale, contro i decreti pronunciati dal tribunale in camera di consiglio in primo grado si può proporre reclamo con ricorso alla corte d'appello, che pronuncia anch'essa in camera di consiglio.

E allora delle due l'una: o si esclude in assoluto la possibilità di reclamo – sia in caso di opposizione alla nomina, sia anche in caso di mancata contestazione – ma in ragione però dell'evidente natura amministrativa del provvedimento di nomina, evenienza che sembrerebbe preferibile, ovvero si deve sempre ritenere la sua reclamabilità a prescindere dalla possibile conflittualità del procedimento.

Infine si ricorda che, nonostante la materia condominiale sia soggetta al preventivo esperimento della mediazione, siccome condizione di procedibilità, nell'ipotesi della nomina giudiziale dell'amministratore si ritiene che detto obbligo non possa vigere.

Detta obbligatorietà è desumibile dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010, successivamente integrato e modificato dalla legge 98/2013, che indica le materie, tra cui appunto quella condominiale, nelle quali la mediazione è ritenuta, oltre che obbligatoria, anche inderogabile.

Il termine "condominio", adottato in senso evidentemente omnicomprensivo, farebbe presupporre la necessità della mediazione indistintamente in tutte le ipotesi di controversie condominiali. Tale generale applicazione risulterebbe viepiù confermata dal disposto (speciale) dell'art. 71-quater disp. att. cod. civ., il quale prevede testualmente che «per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli artt. da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice civile».

Tuttavia il comma 4 dell'anzidetto art. 5 del D.Lgs. 28/2010 prevede l'esclusione dalla procedura di mediazione di alcune specifiche fattispecie:

-i procedimenti di ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione;

-i procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 cod. proc. civ.;

-i procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite (art. 696-bis cod. proc. civ.);

-i procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'art. 703, comma 3, cod. proc. civ.;

-i procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata;

-i procedimenti in camera di consiglio;

-l'azione civile esercitata nel processo penale.

Di talché, rientrando il procedimento in parola tra quelli da trattarsi in camera di consiglio, la mediazione sarebbe da ritenersi esclusa.

Ciò risulta rinvenibile sia dalla natura del procedimento di nomina dell'amministratore, trattandosi di decisione da assumere in camera di consiglio, per cui l'obbligo della mediazione rimarrebbe escluso in virtù dell'art. 5, comma 4, lett. f), del D.Lgs. 28/2010, sia perché le fattispecie che legittimano la richiesta di nomina giudiziale dell'amministratore di condominio mal si combinano con l'istituto della mediazione.

La mediazione infatti ha quale scopo essenziale quello di conciliare l'insorta controversia: in altri termini, tende al raggiungimento di un accordo tra le parti, che generalmente avviene quando ognuna di esse rinuncia a una porzione della propria pretesa iniziale.

Nel caso di nomina giudiziale, tuttavia, la stessa potrebbe essere evitata solo in caso di intervento dell'assemblea, con la nomina dell'amministratore con le maggioranze richieste dalla legge; pertanto, in mancanza, la nomina non risulterebbe mediabile, pena la violazione degli artt. 1129, comma 1, e 1136, comma 4, cod. civ.



I chiarimenti del Fisco sulla deduzione per l'acquisto di abitazioni da locare

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2016, n. 997 pag. 747-751

Il limite di spesa di € 300.000 deve essere considerato in proporzione alla quota di proprietà dell'immobile acquistato o costruito. La deduzione degli interessi passivi invece non soggiace al limite temporale di 8 anni previsto per la deduzione del costo di acquisto o di costruzione dell'immobile.

Con il decreto "Sblocca Italia" del 2014, il legislatore ha introdotto una nuova deduzione IRPEF a favore dei soggetti che, al di fuori dell'esercizio d'impresa, acquistano immobili abitativi invenduti, o ne realizzano la costruzione mediante contratti d'appalto, al fine di concederli in locazione.

L'agevolazione, oltre a richiedere un decreto attuativo che è stato emanato soltanto un anno dopo l'introduzione delle norme primarie, ha reso necessari ulteriori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate, che sono stati forniti con la circ. n. 3/E del 2 marzo scorso.

Prima di esaminare le interessanti precisazioni fornite dal Fisco, pare opportuno ricordare brevemente la disciplina agevolativa di riferimento.

La nuova deduzione del 20%

Ai sensi dell'art. 21, comma 1, del D.L. 133/2014, per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, invendute alla data del 12 novembre 2014, od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo, è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di € 300.000, nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

La stessa agevolazione, con i medesimi limiti, spetta, ai sensi del secondo comma del predetto art. 21, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Ai fini della deduzione, le predette spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori.

È il comma quattro dello stesso art. 21 sopra citato a recare i presupposti per la fruizione della deduzione. In particolare, l'agevolazione spetta a condizione che:

-l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e purché tale periodo abbia carattere

continuativo; il diritto alla deduzione tuttavia non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;

-l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

-l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del D.M. lavori pubblici 1444 del 2 aprile 1968;

-l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B;

-il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione comunale stipulata ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, ovvero non sia superiore al minore importo tra il canone definito per i contratti a canone convenzionale o concordato e quello stabilito per le unità abitative realizzate o recuperate nei comuni ad alta tensione abitativa;

-non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

La deduzione è ripartita in otto quote annali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese (comma 5 dell'art. 21 già menzionato).

Il decreto attuativo previsto dal comma 6 del predetto art. 21 è stato emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti l'8 settembre 2015 ed è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 3 dicembre 2015 (si veda la tabella 2).

Le disposizioni attuative hanno chiarito molti aspetti dell'agevolazione che erano rimasti "nebulosi", ma non hanno risolto ancora tutte le problematiche applicative inerenti alla nuova disciplina di favore. Per esempio, non è ancora chiaro se la deduzione spetti anche in relazione all'acquisto, anche con atto separato, di una o più pertinenze, appartenenti alle categorie catastali C/2, C/6 o C/7, dell'immobile abitativo agevolato.

In attesa anche di tali chiarimenti, l'Agenzia delle entrate ha iniziato a fornire importanti delucidazioni in merito ad altri aspetti legati alla deduzione de qua, con la circ. n. 3/E del 2 marzo scorso, come meglio illustrato nei seguenti paragrafi.

La spesa massima

Uno dei principali problemi applicativi che ha subito generato la disciplina di vantaggio qui illustrata attiene al limite massimo di spesa su cui calcolare la deduzione, pari a € 300.000.

L'Agenzia delle entrate, con la circ. n. 3/E già menzionata (par. 1.9), ha chiarito che, in base alla combinazione delle norme primarie e attuative, il limite di € 300.00 costituisce l'ammontare massimo di spesa complessiva su cui calcolare la deduzione, per l'intero periodo di vigenza dell'agevolazione, con riferimento sia all'abitazione sia al contribuente.

Si ricorda peraltro che, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del decreto attuativo, la deduzione spetta ai soggetti aventi diritto in relazione alla quota di proprietà dell'immobile.

Inoltre il successivo art. 5, comma 1, del medesimo decreto dispone che la deduzione è riconosciuta una sola volta per ogni singolo immobile.

Calcolando la deduzione pro quota e una sola volta per ogni singolo immobile, si avrà quindi, a titolo esemplificativo, che, nel caso in cui tre soggetti acquistino in comproprietà e in parti uguali un immobile, il cui prezzo è pari a € 900.000, ciascuno di essi potrà calcolare la deduzione su un ammontare massimo di € 100.000, pari a un terzo del limite massimo di spesa deducibile di € 300.000, spettante per l'immobile medesimo.

Interessi passivi ad ampia deducibilità

Sono ben tre le risposte fornite dall'Agenzia delle entrate, nella circ. n. 3/E (paragrafi 1.10-1.12), ad altrettanti quesiti relativi alla deducibilità degli interessi passivi derivanti da contratti di mutuo per l'acquisto degli immobili agevolati.

Occorre evidenziare, in proposito, che i limiti temporali della deduzione del costo di acquisto o di costruzione degli immobili abitativi non operano anche per la deduzione degli interessi passivi di mutuo.

L'Agenzia delle entrate, infatti, dopo avere ricordato che, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del decreto attuativo 8 settembre 2015, la deduzione degli interessi passivi è riconosciuta nella misura del 20%, ha precisato che la disposizione non contiene alcun riferimento al periodo temporale di 8 anni, concesso per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione e pertanto tale deduzione degli interessi passivi può essere fruita per l'intera durata del mutuo. Ciò trova conferma anche nel comma 6 del medesimo art. 2, che, nel prevedere la ripartizione in otto quote annuali dell'agevolazione, richiama la sola «deduzione di cui al comma 1», ovvero quella relativa al prezzo di acquisto dell'immobile.

Per quanto concerne invece il momento di rilevanza degli interessi passivi, ai fini della deduzione, l'Agenzia delle entrate ha puntualizzato che, nel quadro RP del mod. Unico, ovvero nel quadro E del mod. 730, deve essere indicato l'importo degli interessi passivi pagati nell'anno e dipendenti dai mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto dell'agevolazione, come risultanti quindi dalle quietanze bancarie di pagamento degli interessi passivi medesimi. In sostanza, ancora una volta, il principio che assume rilievo è quello della spesa sostenuta nel periodo d'imposta.

L'ultimo interessante chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate in merito alla deduzione degli interessi passivi riguarda il limite massimo su cui calcolare la percentuale del 20%: in particolare, è stato domandato se debba considerarsi anche per questa deduzione il vincolo di € 300.000 stabilito per la deduzione del costo di acquisto o di costruzione dell'immobile, oppure, dal momento che le norme specifiche per gli interessi passivi nulla indicano in merito all'importo limite, debba ritenersi che non esista un vincolo quantitativo.

L'Amministrazione finanziaria, al riguardo, nel silenzio delle disposizioni, è giunta a una sorta di interpretazione di sistema, affermando che la deduzione per interessi debba essere limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile a un mutuo non superiore a € 300.000. Pertanto, in caso di mutuo stipulato per un importo superiore a € 300.000, gli interessi su cui calcolare la deduzione devono essere ridotti proporzionalmente.

Per esempio, se, nell'anno 2016, viene stipulato un mutuo di € 400.000 per acquistare un'abitazione del prezzo di € 600.000 e vengono pagati in tale anno interessi per un importo complessivo di € 2.000, l'importo massimo deducibile sarà pari a $€ 300.000 \times 2.000/400.000 = 1.500$.

Durata del contratto di locazione

L'ultimo interessante argomento affrontato dall'Amministrazione finanziaria, con la circ. n. 3/E più volte citata, riguarda la durata del contratto di locazione da stipulare dopo l'acquisto o la costruzione dell'immobile agevolato.

Si ricorda in proposito che, ai sensi del comma 4 dell'art. 21 del D.L. 133/2014, l'unità immobiliare deve essere destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e tale periodo deve avere carattere continuativo.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito in proposito che può considerarsi rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari a otto anni non solo nell'ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni. Una diversa conclusione che tenesse conto solo della durata iniziale del contratto e non anche del periodo di proroga previsto non troverebbe riscontro né nel decreto, né nelle relative norme di attuazione.

Deve ritenersi idoneo all'agevolazione quindi un contratto di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431 del 9 dicembre 1998, la cui durata è stabilita in anni "sei più due" secondo quanto previsto dal comma 5 del medesimo art. 2, che consente "alla prima scadenza" di prorogare il contratto "di diritto", ove entrambe le parti non concordino sul rinnovo del contratto medesimo e fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore nei casi previsti.

L'Esperto Risponde



Immobili: locazione e vendita

■ DOPO DUE MESI DI MOROSITÀ SI PUÒ CHIEDERE LO SFRATTO

D. *Sono una locatrice e da tre mesi non mi viene pagato l'affitto, cosa posso fare? Il tipo di contratto è 3+2: posso chiedere lo sfratto esecutivo?*

R. A fronte del mancato pagamento del canone di locazione protrattosi per oltre due mesi è possibile intimare sfratto per morosità indipendentemente dal tipo di contratto di locazione abitativa a suo tempo concluso (ordinario o agevolato). Il conduttore ha diritto di chiedere in udienza il termine di grazia per il pagamento di somma capitale, interessi e spese legali; il giudice può concedere un termine fino a 90 giorni perchè il conduttore provveda al pagamento. In mancanza di adempimento entro tale termine, lo sfratto verrà convalidato, dandosi poi luogo all'esecuzione forzata del provvedimento di rilascio.

In alternativa, è possibile richiedere al tribunale la pronuncia di un'ingiunzione di pagamento a carico del conduttore per i periodi scoperti, con addebito delle relative spese.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 25 aprile 2016)



Condominio

■ UN'AZIONE PER FERMARE LE OPERE ANTI-DECORO

D. *Un condomino ha acquistato recentemente un'abitazione al piano terra. Durante i lavori di ristrutturazione ha effettuato, senza chiedere autorizzazione all'amministratore, fori sulla facciata, con l'intenzione di portare all'esterno il contatore del gas, lo scaldabagno e il motore del condizionamento. L'amministratore, su richiesta dei condomini, è intervenuto sospendendo i lavori e convocando una assemblea condominiale. L'assemblea si è espressa concedendo la possibilità dell'installazione del contatore sulla sola presa aria dello scaldabagno, ma negando l'installazione del motore, suggerendo di valutare altre alternative di condizionatori interni, con eventuali prese d'aria in facciata. Il condomino ha risposto di voler procedere comunque, asserendo un suo diritto di effettuare questi interventi con queste modalità. Vorrei sapere se ci sono gli estremi per impugnare l'esecuzione di tali opere.*

R. Per poter rispondere occorrerebbe l'esame della fattispecie in concreto e del regolamento condominiale contrattuale, se esistente. In ogni caso, anche a seguito della legge di riforma del

condominio (n. 220/2012), gli interventi del condomino sulle parti comuni (e, a maggior ragione, sulle facciate), sono soggetti al rispetto del regolamento condominiale contrattuale, se esistente e degli articoli 1102, 1120, comma quattro e 1122 del Codice. In particolare, è necessario che siano rispettati la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico del fabbricato.

Sotto questo profilo, le opere cui si riferisce il lettore (esecuzione di fori sulla facciata, nonché installazione del contatore del gas, dello scaldabagno e del motore del condizionatore sulla facciata), possono risultare illegittime. Con riferimento all'installazione del motore del condizionatore – che sembra essere la vera questione posta dal lettore – secondo la Cassazione il posizionamento di un ingombrante motore per il condizionamento dell'aria su una parete condominiale, nei pressi di alcune finestre, altera il decoro architettonico dell'edificio. Si veda, in questo senso, per tutte, Cassazione 22 agosto 2003, numero 12343, secondo cui l'installazione è illegittima, «... quando la modifica al decoro è obiettivamente rilevante ... date le mastodontiche dimensioni del condizionatore installato su una parte esterna dell'edificio e nelle immediate vicinanze di alcune finestre».

Sostanzialmente nello stesso senso, Cassazione 6 ottobre 2014, numero 20985 e Tribunale di Milano, 9 gennaio 2004, secondo cui «la collocazione sulla facciata condominiale di un voluminoso corpo sporgente (un compressore per condizionatore d'aria), costituisce un'inequivocabile alterazione della facciata stessa, che è quella di fornire un aspetto architettonico regolare gradevole dell'edificio e non quella di contenere corpi estranei che turbano l'equilibrio estetico complessivo del medesimo».

In caso di violazione del decoro architettonico, a norma dell'articolo 1120, ultimo comma del Codice civile, ciascun condomino – a prescindere dall'assemblea - può agire giudizialmente, contro chi ha effettuato l'installazione, per la sospensione dei lavori e/o per il ripristino dello status quo. Va da sé che l'azione per la sospensione dei lavori e/o per il ripristino dello status quo può essere avviata anche dal condominio.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 25 aprile 2016)

■ RAMPE SCALA CONDOMINIALE

D. In un condominio la scala condominiale ha le rampe delle scale con pareti in muratura piena. Si chiede se esiste l'obbligo di posa del corrimano su un lato o su entrambi i lati e qual è la normativa di riferimento.

R. In base a quanto previsto all'articolo 4.1.10 del Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano. I corrimano devono essere di facile prendibilità e realizzati con materiale resistente e non tagliente. La stessa norma dispone inoltre che le scale comuni e quelle degli edifici aperti al pubblico devono avere, tra gli altri requisiti previsti, il corrimano su entrambi i lati. Nel caso si verificano infortuni a causa della mancata installazione del corrimano, il condominio deve considerarsi responsabile ai fini del risarcimento dei danni conseguenti.

(Raffaele Cusmai, Il Sole 24ORE – Tecnici24 Risponde, 11 aprile 2016)



Agevolazioni

■ LA RESIDENZA NON SPOSTATA A CUSA DEL DECESSO

D. Tizia (zia, nonché sorella del padre di Caio) eredita per legge un immobile di proprietà del nipote Caio, a seguito del suo decesso, avvenuto l'11 novembre 2015, con accettazione espressa mediante atto notarile; il 2 gennaio 2016 decede Tizia, lasciando unica erede la figlia

Bruna. La defunta Tizia non possedeva in vita altri immobili e l'unità immobiliare ereditata non è di lusso. Si chiede se è comunque applicabile il beneficio prima casa in favore di Tizia che, causa decesso, seppur nei termini stabiliti dalla norma, non ha potuto spostare la residenza (al momento del decesso era residente in una casa di riposo in altro comune). In caso di risposta affermativa, cosa deve dichiarare la figlia Bruna rimasta unica erede?

R Nel caso in esame, si potrebbe ritenere applicabile il caso di forza maggiore come causa impeditiva del trasferimento della residenza (essendo l'erede morto prima dei 18 mesi dall'apertura della successione del de cuius).

La "forza maggiore", secondo la Cassazione (vedi sentenza n. 864 del 19 gennaio 2016), si identifica con un evento che ostacola il trasferimento, rispetto al quale l'acquisto dell'immobile era funzionale, ricorrendo anche nelle ipotesi ove è risultato impossibile utilizzare l'immobile acquistato, con lo scopo di andarvi ad abitare, con la precisazione che detto impedimento sia connotato dai caratteri dell'imprevedibilità ed inevitabilità.

Per la Cassazione, l'inottemperanza all'onere di prendere la residenza nel comune in cui si è acquistato un immobile con l'agevolazione "prima casa" non risulta giustificata da generici "motivi ostativi al trasferimento", ma soltanto da eventi non prevedibili, che sopraggiungano inaspettati e sovrastino la volontà del contribuente di abitare entro il termine nell'immobile acquistato con l'agevolazione (si veda altresì, Corte di cassazione, Sezione Tributaria, sentenza n. 13177 del 2014). La Cassazione ha al riguardo affermato il seguente principio di diritto: «la causa di forza maggiore che può giustificare la inottemperanza del contribuente all'onere di trasferire la propria residenza nel comune ove è situato l'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa", entro 18 mesi dall'acquisto, pur potendo riferirsi alla inutilizzabilità dell'immobile acquistato con detta agevolazione, deve tuttavia essere caratterizzata dei requisiti della non imputabilità al contribuente, della necessità e della imprevedibilità».

Riguardo alla fattispecie in questione, non è pacifica l'applicabilità di tale principio, che andrà pertanto valutato con l'agenzia delle Entrate di competenza.

(Marcello Claudio Lupetti, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 25 aprile 2016).