

---

# 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 33 - giugno 2016

**n. 33 – chiuso in redazione l'8 giugno 2016**

**Sommario**

	Pagina
<b>NEWS</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b>	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	20
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	22
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>CONDOMINIO</b>	
<b>IL FUTURO (PROBLEMatico) DEL CONDOMINIO</b>	
<i>Un'indagine su alcuni profili problematici presenti nell'attuale disciplina condominiale, che presumibilmente occuperanno, in un futuro più o meno vicino, interpreti e operatori. Il fenomeno del condominio negli edifici (secondo quella che è la denominazione che da sempre ne dà il codice civile) può essere ovviamente analizzato secondo diversi punti di vista.</i>	
Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 15 giugno 2016, n. 1000 pag. 1018-1023	32
<b>IMMOBILI &amp; AGEVOLAZIONI</b>	
<b>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: GLI INCENTIVI PER IL RECUPERO</b>	
<i>Le detrazioni fiscali delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di risparmio energetico hanno avuto un grande successo presso le famiglie italiane, che se ne sono avvalse massicciamente. Ora però serve una stabilizzazione delle misure di vantaggio per incentivare gli investimenti di più lungo corso, evitando di ricorrere al sistema delle proroghe annuali utilizzato sino a oggi.</i>	
Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 15 giugno 2016, n. 1000 pag. 995-1000	38
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	45



GRUPPO<sup>24</sup>ORE

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

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

**Redazione:** Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Roma

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

© 2016 Il Sole 24 ORE S.p.a.

**Tutti i diritti riservati.**

**È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.**

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

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

# News

## Mercato immobiliare e mutui

### ■ **Mutui raddoppiati nel 2015. Sabatini (Abi): «L'effetto surroghe pesa per il 30%»**

La ripresa dell'immobiliare è certificata - oltre che dall'impennata delle compravendite - anche dal valore dei mutui erogati per l'acquisto delle abitazioni. Una lettura degli ultimi dati - riferiti alle residenze - è stata fatta ieri a Roma nel corso dell'iniziativa "Fare Casa", promossa dal ministero dell'Economia in collaborazione con l'Abi. L'iniziativa ha consentito di perimetrare l'intero "pacchetto casa" che nel tempo si è andato aggregando per le iniziative governative. Sono state messe in fila tutte le misure di sostegno all'abitare - sia per favorire gli investimenti, sia per rafforzare le difese delle famiglie in difficoltà - dai fondi prima casa, alle misure di solidarietà per l'interruzione delle rate di mutuo, fino ad arrivare al "plafond casa" messo in campo da Cassa depositi e prestiti.

A sottolineare i numeri sul credito alle abitazioni è stato lo stesso direttore dell'Associazione delle banche, Giovanni Sabatini. Nel 2015, ha ricordato il direttore dell'Abi, le erogazioni sono state pari a 62,195 miliardi, quasi il doppio rispetto ai 31,848 miliardi del 2014. L'effetto surroghe è stato sensibile ma non travolgente, in quanto «le rinegoziazioni - ha detto Sabatini - hanno pesato per circa il 30%, nel 2015». Crescono anche gli acquisti di abitazioni assistite da mutuo (73,8% nel primo trimestre del 2016, contro il 55% dello stesso periodo del 2013) e sale il "loan to value", cioè la quota di prestito sul valore dell'immobile (69,3% nel primo trimestre del 2016 contro il 55,8% dello stesso periodo del 2013). Tra gli indicatori dell'Abi c'è anche l'indice di affordability, che misura la capacità delle famiglie italiane di accedere all'acquisto della casa. Dal 2012 l'indice non fa che migliorare.

A fine 2015 - ultimo dato disponibile - ha raggiunto il suo massimo storico di 11,3%, soprattutto grazie alla caduta dei tassi. In espansione anche la serie di misure di sostegno all'acquisto della prima casa. L'apposito fondo gestito da Consap ha ricevuto - al 30 maggio 2016 - 9.245 richieste per un valore di un miliardo di euro; di queste, ne sono state ad oggi accolte circa 7.500, per un valore di 860 milioni. E continuano ad arrivare circa mille domande al mese. In crescita - ma questa non è una buona notizia - le richieste per interrompere il pagamento delle rate di mutuo. Sulle 48.255 istanze presentate finora, ne sono state accolte circa 35mila, per un valore di tre miliardi di euro di mutui sospesi. E ci sono infine le misure di Cassa depositi e prestiti, che contano in tutto 8 miliardi di euro. A partire dal "plafond casa", cioè la provvista riservata alla concessione di mutui abitativi a tasso agevolato, recentemente incrementata di un miliardo (arrivando a tre miliardi complessivi). Il 25 maggio scorso Cdp ha aggiunto anche altri due miliardi alla provvista (che contava tre miliardi) riservata alle banche, per l'acquisto di mutui ipotecari residenziali (Rmbs) e obbligazioni bancarie garantite. Allo scopo di liberare spazi per stipulare nuovi mutui retail.

**(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 8 giugno 2016)**

## ■ Boom a sorpresa per le vendite di case: +20,6% nel primo trimestre del 2016

È un boom tanto sperato quanto inatteso quello che ieri è stato notificato dall'Osservatorio trimestrale dell'agenzia delle Entrate sulle compravendite immobiliari in Italia. Il mercato ha trovato una rinvigorita vitalità da gennaio a marzo 2016, periodo nel quale si è venduto il 20,6% in più di case rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Trimestre dopo trimestre nel corso del 2015 i dati positivi delle compravendite residenziali nel nostro Paese hanno stupito il mercato e indotto uno (scettico) ottimismo. A onor del vero sono sette i trimestri archiviati tutti in positivo, da metà 2014 (i dati dei primi tre mesi 2015 che riportano un -3% vanno rilette in positivo al netto dell'effetto fiscale che aveva "gonfiato" i dati del primo trimestre 2014), alla luce dei quali il mercato sembra lasciarsi così alle spalle la lunga crisi immobiliare che dall'estate 2008 in poi ha abbattuto i valori del mattone e anche la fiducia di chi aveva scelto di investire in questa asset class. A complicare il quadro è arrivato a suo tempo l'inasprimento fiscale, che oggi si concentra sulle seconde abitazioni e sembra (forse) metabolizzato.

«La crisi è passata - dice Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio - ci vorranno anni però per recuperare i livelli perduti. La ripresa nel 2016 ci sarà, sono dubbioso sul fatto che il tasso di crescita possa restare dell'entità del primo trimestre».

Gli italiani sono tornati a comprare casa. Più al nord (+24%) e nei capoluoghi (+22,9%). In numeri sono 115.135 le unità passate di mano nel periodo, contro le 95.455 del primo trimestre 2015 ma meno delle 127.553 degli ultimi tre mesi dello scorso anno (anche se in genere l'ultimo quarter è il più corposo per le vendite). Se il trend positivo venisse confermato dai dati dei prossimi mesi - trimestre in corso compreso - il 2016 potrebbe chiudersi con compravendite nell'ordine delle 500mila unità (445mila le case passate di mano lo scorso anno), segnale che il mercato potrebbe tornare in salute nel medio periodo, pur restando ampiamente sotto il picco di 845mila transazioni del 2006.

Il dato di ieri rappresenta il migliore avvio dell'ultimo quadriennio, ma la situazione resta complessa e sono ancora troppe le variabili in gioco in grado di congelare l'ottimismo, dalla situazione geopolitica mondiale alle continue revisioni al ribasso della crescita del Pil italiano, segno che l'economia non si riprende, mentre secondo le stime di Bankitalia pubblicate due giorni fa l'occupazione lentamente dovrebbe salire da qui al 2018. Dato importante perché è la tranquillità di avere un lavoro che consente di fare programmi, come appunto l'acquisto di un'abitazione.

Qualche esperto avanza però l'ipotesi che un dato così corposo sia dovuto alla scelta di cambiare casa spostandosi in immobili più piccoli. «È una scelta dovuta alla necessità di fare fronte alla crisi finanziaria» dice Sandro Simoncini, docente di Urbanistica e legislazione ambientale all'Università La Sapienza di Roma. Alcuni network immobiliari, invece, registrano compravendite più numerose per case di ampio taglio, grazie alla discesa delle quotazioni registrate negli ultimi anni che ha reso più conveniente l'acquisto o lo spostamento in abitazioni più ampie.

A trainare la corsa ancora una volta sono i capoluoghi, dove la crescita delle vendite è pari al 22,9% contro una variazione del +19,4% per i comuni minori. «Si confermano dinamiche simili a quanto registrato durante l'anno appena trascorso - recita l'Osservatorio - con uno scarto medio nell'ordine di 2-3 punti percentuali a favore delle città più grandi». Il dato medio nazionale nasconde tuttavia andamenti diversi nelle singole aree. Al Nord i capoluoghi tirano la volata, con rialzi che superano di oltre 7 punti percentuali il risultato degli altri comuni. Al Centro sono invece i comuni minori a fare da driver con transazioni in aumento del 19,8% mentre nei capoluoghi la crescita si ferma al 17%. Al Sud guidano i comuni maggiori ma la distanza con gli altri comuni si riduce rispetto a quanto registrato nel corso del 2015.

Stesso trend per le grandi città. Tra gli otto maggiori centri urbani per popolazione spicca Torino con il 37% in più di case vendute (+9,6% nell'ultimo quarter 2015 rispetto a un anno prima) ma anche Genova e Milano segnano rialzi superiori al 25%, con nel dettaglio rispettivamente 1.468 e 4.804 case passate di mano. In particolare il capoluogo lombardo prosegue una crescita che dura ininterrottamente dal terzo trimestre 2013, accentuata in tempi più recenti grazie all'Expo 2015 che ha portato la città sotto i riflettori internazionali. È a Milano che si è concentrato il 50% degli investimenti dei grandi operatori immobiliari mondiali nel 2015 con volumi nell'ordine di quattro miliardi di euro. Sempre sul fronte abitativo, vicine alla media nazionale sono Napoli, Bologna e Firenze. Anche Roma cresce su ritmi sostenuti (+12,5%), «ma che appaiono meno brillanti se valutati alla luce della particolare congiuntura in atto» sottolinea il report. La provincia è sempre più allineata con la città di riferimento. In questo ambito le performance di Milano, Roma, Genova e Firenze sono superiori alla media del +20,7%. Fanalino di coda è invece Palermo, sia in città che in provincia.

La crescita a due cifre si estende all'intero comparto immobiliare. Se si sommano i settori terziario, commerciale e produttivo-industriale il dato è del +17%. Per un totale di oltre 244mila unità transate. Il mercato delle pertinenze, in larga parte cantine, box e posti auto segna un aumento dei rogiti del 17,3%, in linea col dato complessivo.

Analizzando settore per settore si evince che il commerciale, dopo la flessione dell'ultimo trimestre 2015, fa segnare un +14,5%, con 6.774 negozi compravenduti (dato inferiore **(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 8 giugno 2016)**)

## ■ Rate del mutuo non pagate, l'alternativa del leasing

Il leasing immobiliare residenziale disciplinato dalla legge di Stabilità per il 2016 è uno strumento giuridico dalle possibilità ancora in parte inesplorate. In particolare, potrebbe costituire un'alternativa al pignoramento, e alla successiva vendita, delle case di quelle famiglie che non riescono più a pagare le rate dei mutui.

Il riferimento è alle norme introdotte con il Dlgs 72/2016, che ha recepito la direttiva 2014/17/Ue. Quando il debito residuo è piccolo, la vendita dell'immobile rischia di provocare uno squilibrio nel rapporto costi-benefici. Da un lato la banca recupera il credito concesso, ma dall'altro il mutuatario moroso – anche se gli viene restituita la differenza tra il prezzo di vendita e il debito – perde la casa e subisce tutta una serie di danni indiretti (sociali, psicologici e reputazionali).

Danni che in certi casi potrebbero essere evitati senza eccessive complicazioni. Per adattare lo schema contrattuale del leasing al caso dei proprietari morosi occorrerebbe modificare la normativa della legge di Stabilità (legge 208/2015, articolo 1, commi 76-84) lasciando alla banca creditrice la facoltà di rilevare solo una quota della proprietà, commisurata all'ammontare del debito residuo, concedendola contestualmente in leasing allo stesso nucleo familiare che abita già l'immobile (e che continuerebbe a rimanere proprietario delle altre quote).

Quando l'ammontare del debito è contenuto, i canoni del leasing sarebbero facilmente più bassi delle rate del mutuo, perché si spalmerebbe l'importo su una durata più lunga. Inoltre, il debitore con un reddito inferiore a 55mila euro all'anno avrebbe la detrazione del 19% sui canoni e sul prezzo di riscatto finale; detrazione che resta costante per tutto il contratto, al contrario del 19% sul mutuo, che invece decresce insieme agli interessi lungo il piano d'ammortamento. Infine, concentrando una parte considerevole del debito nella rata finale di riscatto, si potrebbero abbassare ulteriormente i canoni e dare tempo al debitore di rimettersi economicamente in sesto. Ad esempio, un debito di 30mila euro potrebbe essere pagato per metà con la rata finale di riscatto e per l'altra metà con un canone annuo lordo di leasing inferiore a 1.850 euro per 10 anni, pari a circa 120 euro al mese al netto dello sconto fiscale.

Per un debito di 40mila euro questo canone mensile resterebbe comunque al di sotto di 150 euro. Il canone non cambierebbe in modo significativo se si riducesse a un terzo del debito l'importo della rata di riscatto e si allungasse il contratto di leasing a 15 anni. I canoni potrebbero essere addirittura inferiori, poiché sono stati calcolati applicando un tasso d'interesse del 4%, un punto percentuale superiore a quelli ora correnti.

È evidente che questa soluzione non sarebbe adattabile ai debiti molto grandi o ai debitori che non hanno più alcuna capacità reddituale o di pagamento. In alcune situazioni, però, sarebbe interessante offrire alla banca e al debitore – entrambi liberi nella propria autonomia negoziale – una via alternativa alla vendita di tutto l'immobile. L'operazione avrebbe un costo per l'Erario, perché andrebbe stimato il gettito mancato in seguito alle detrazioni, ma la spesa potrebbe essere giustificata dall'interesse pubblico a prevenire che alcune famiglie vadano a ingrossare le liste di attesa per l'assegnazione di una casa popolare, o a chiedere un sussidio pubblico per pagare l'affitto.

**(Raffaele Lungarella, Il Sole 24 ORE – Norme & Tributi, 6 giugno 2016)**

#### ■ **Compravendite ferme per uffici e capannoni, negozi in ripresa, listini casa in risalita dal 2018**

Il 2015 è stato un anno negativo per il mercato degli immobili non residenziali. Solo i negozi hanno visto un incremento degli scambi. Lo dice l'osservatorio Agenzia delle Entrate-Assilea.

Per chi ha progetti da mettere in cantiere è arrivato il momento giusto. Anche per chi intende acquistare è il momento giusto. Il mercato immobiliare non ha ancora ripreso a correre ma i segnali che arrivano dall'ultimo rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - realizzato con Assilea (società di leasing) e focalizzato sul comparto non residenziale - autorizzano a prevedere non manca molto al momento in cui la curva dei prezzi invertirà la tendenza negativa innescando una ripresa robusta dei listini. E chi potrà offrire un prodotto di qualità avrà le sue soddisfazioni.

#### **Giuseppe Roma: listini residenziali in crescita dal 2018**

«Per i prossimi due anni i listini delle abitazioni continueranno a scendere, con cali medi dei prezzi del 2,4% nel 2016 e del 2,9% nel 2017 ma dal 2018, grazie anche a tre anni di pressione della domanda, i valori del mercato abitativo ripartiranno e nel 2024 avremo prezzi», stima Giuseppe Roma, segretario di Rur-Censis, citando dati del Rapporto di previsione sul Real estate italiano realizzato per conto di Yard. Peraltro il mercato residenziale, che per numero di transazioni pesa per l'80% sul totale (pertinenze incluse) ha già messo a segno il secondo anno consecutivo di crescita degli scambi (+6,5% nel 2015 per le case, + 3,8% per i magazzini e +4,5% per i box).

#### **Non residenziale, in crescita le transazioni dei negozi**

Ci vorrà ancora pazienza, invece, per i comparti immobiliari diversi da quello residenziale. Il rapporto Agenzia delle Entrate-Assilea mette proprio una lente sui segmenti degli immobili per l'impresa: uffici, capannoni, industrie e negozi. Questi ultimi sono gli unici ad aver fatto registrare nel 2015 un incremento delle compravendite, del + 1,9%, per un totale di 26.234 transazioni concluse l'anno scorso.

In calo invece gli scambi degli uffici - con un decremento del 1,9% rispetto al 2014 e 8.842 scambi complessivi - e dei capannoni - con un -3,5% relativo a 9.243 transazioni.

Tendenza ancora complessivamente negativa per i listini di tutti i comparti. Lo scorso anno i prezzi medi degli immobili non residenziali sono calati ovunque - sia nei capoluoghi, sia negli altri comuni - e in tutti i segmenti: uffici (-3% nei capoluoghi e -2% negli altri comuni), capannoni (-1,7% nei capoluoghi e -2,9% negli altri comuni) e negozi (-2,7% nei capoluoghi e -3,3% negli altri comuni).



### ***Milano ha beneficiato dell'effetto Expo, il Nordest è ancora paralizzato***

Spigolando tra i numeri del rapporto, spiccano alcuni fenomeni locali. Si scopre così che tra le 12 principali grandi città, dieci hanno messo a segno un incremento delle transazioni nel settore degli uffici. Milano con 850 compravendite concluse nel 2015 ha messo a segno il più alto valore assoluto, oltre a far registrare un incremento di oltre il 35% rispetto all'anno prima. «Questi numeri si spiegano con l'effetto trainante dell'Expo di cui ha beneficiato la città», riferisce Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare delle Entrate. Al secondo posto dopo Milano per numero di scambi di immobili per uffici c'è Roma, con 482 transazioni, pari a un incremento del 20,2 per cento. La Capitale ha tuttavia il record negativo del calo dei listini medi: -5,5% in un anno. Scambi in diminuzione solo a Genova (-3,1%) e a Bologna (-14,7%). Se però si guarda alle quotazioni, tutte le città hanno visto un calo dei valori medi, tra il -03% (Genova) e appunto il -5,5% di Roma.

La Capitale mette a segno il maggior numero di compravendite di negozi: 1.375, pari a un incremento del 9,9%. Peccato che a Roma si sia anche registrato il picco negativo per quanto riguarda il decremento dei listini medi: -9,3 per cento.

Il Nordest è l'area del paese dove il mercato è più debole, sia dal punto di vista delle compravendite che dei listini. Tanto per cominciare i capoluoghi del Nordest mettono a segno il record del calo delle transazioni di capannoni (-12,9%), superiore al calo registrato nei capoluoghi delle Isole (-7,8%) e di segno opposto rispetto alla crescita del 27,5% registrata nei capoluoghi del Centro Italia e del Sud (+8,2%). Ma soprattutto il mercato immobiliare del Nordest (capoluoghi e non capoluoghi) è l'unico ad aver fatto registrare diminuzioni di compravendite in tutti i settori: uffici (-8,3%), negozi (-0,8%) e capannoni (-5,6%).

### ***Nel 2015 leggero calo per il leasing immobiliare***

Il mercato immobiliare non residenziale è anche un'area di business per le imprese finanziarie che offrono servizio di leasing. Le società aderenti ad Assilea hanno fatto registrare complessivamente un leggero calo del 4,7% nel volume dello stipulato, che nel 2015 è stato pari a 3,8 miliardi di euro nel settore immobiliare, con un leggero calo (-1% del numero di contratti). Un leggero rimbalzo dopo che tra il 2013 e il 2014 il volume di stipulato aveva fatto un balzo del 38%, attestandosi a 4 miliardi circa. A snocciolare i numeri è il presidente di Assilea, Corrado Piazzalunga. «Secondo noi - aggiunge Piazzalunga - il 2016 sarà all'insegna della stabilità, cioè con valori in linea con quelli del 2015».

La stima non include il leasing immobiliare nel settore residenziale, che è una novità recentissima (e anche temporanea, in quanto è stata introdotta in via sperimentale fino a tutto il 2018). «Rispetto al mutuo, lo strumento del leasing è concorrenziale, perché, a conti fatti, ha una differenza di solo 25 basis point, soprattutto grazie agli incentivi statali che sono stati riversati pressoché integralmente sulla clientela». Il problema è che sono ancora poche le società che offrono questa possibilità. Solo la società di Unicredit ha già strutturato un prodotto disponibile allo sportello. «Ma altre società si stanno attrezzando», assicura Piazzalunga.

In ogni caso, «Il 2016 si apre con uno scenario positivo nel senso che abbiamo dei numeri in crescita, sia sul fronte delle transazioni che degli ammontare dei volumi complessivi. Quindi è un inizio anno all'insegna della positività».

**(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 26 maggio 2016)**

### **■ Nel primo trimestre 2016 la metà dei volumi del 2015**

La scelta di Mapi di aprire una fiera italiana dedicata al mercato immobiliare retail è stata dettata dall'importanza del nostro Paese nel panorama del settore a livello europeo. È in Italia che si è registrato un interesse crescente per il mercato delle High street, con balzi in avanti dei canoni nelle vie del lusso a due cifre. Non solo. L'apertura del più grande centro



commerciale del Vecchio continente con l'inaugurazione di Arese solo un mese fa ha messo il Paese anche al centro del dibattito sugli shopping center.

Mapic Italy, manifestazione che si è tenuta per la prima volta a Milano nelle giornate del 24 e del 25 maggio, è stata - a detta degli organizzatori - di successo. Con 1.400 partecipanti sugli 800 attesi e con stand - piccolissimi - gremiti. Bisognerà capire se il rallentamento che molti operatori, anche tra quelli presenti, riscontrano nel mercato immobiliare in questi primi mesi del 2016 non sarà di intralcio per pianificare una nuova edizione, magari ci si augura pensata un pochino più in grande. Il quadro tracciato da Cushman & Wakefield sul mercato degli immobili retail in Italia pone l'accento sul recupero nel settore investimenti e sul leggero, per qualcuno impercettibile, aumento dei consumi. In tale contesto i canoni di affitto "prime" restano stabili in tutti i settori, ma segnano cali i rendimenti in città.

Anche secondo il team di Cbre migliorano gli investimenti retail nel primo trimestre del 2016 con un volume trimestrale di 600 milioni di euro, in rialzo del 13% rispetto al trimestre precedente e oltre tre volte il volume dello stesso periodo dello scorso anno. Il 62% dei volumi si è concentrato nel segmento High street, scelta dettata dall'elevata volatilità dei mercati che riflette pertanto un cambio di strategia verso investimenti meno rischiosi. Positiva la leggera crescita della fiducia dei consumatori a marzo sul mese precedente, confermandosi sui livelli più elevati dal 2011. Sempre nel segmento High street Cbre rileva una riduzione dei rendimenti a quota 3,5% per le High street prime e del 5% per quelle secondarie (gli yield erano rispettivamente il 4,25% e il 6,5% un anno fa).

Un segnale importante arriva dall'attività di sviluppo di centri commerciali, che sta migliorando con stime di nuovi progetti oggi in costruzione di circa 331mila mq di Gla, in forte crescita rispetto al nuovo stock realizzato nel 2015. In aumento anche le estensioni di centri esistenti, stimate in almeno 80mila mq di Gla. «Il maggior numero di progetti retail in corso di costruzione continua a essere rappresentato da centri commerciali, anche se cresce l'interesse per lo sviluppo dei parchi commerciali e di nuovi concept» recita il report di Cbre.

Il mercato italiano, come è emerso da Mapic Italy, si rivela una importante meta per i retailer internazionali che cercano spazi per aprire nuovi punti vendita nelle principali città del nostro Paese. «La domanda dei retailer continua a essere forte e il 2016 sarà un anno caratterizzato da un numero significativo di nuovi ingressi nel mercato italiano» dicono da Cbre. E la nuova offerta sta creando gli spazi per l'ingresso di nuovi retailer.

Cristiana Zanzottera, a capo della ricerca di JLL, ritiene che la scelta di aprire al Mapic in Italia è un segnale importante, tenuto conto poi che forte è stata nei due giorni la presenza internazionale. «Sotto il profilo degli investimenti il retail ha totalizzato una performance di circa 700 milioni di euro nel primo quarter 2016, la metà dei volumi dell'intero 2015 - dice Zanzottera -. Con l'High street che beneficia del vantaggio della scarsità del prodotto core nel segmento degli uffici». I retailer in Italia continuano ad aprire spazi fisici, trend che rimane importante. Gli spazi sono sempre più realizzati con concetti innovativi. «Il ruolo dello spazio fisico è e resterà importante - spiega Pierre Marin, ceo di JLL Italia -, ma sarà sempre più utilizzato in maniera evoluta, con nuovi modi di utilizzo dello spazio e di intenzioni di acquisto diverse. Gli spazi retail diventeranno luoghi multidimensionali a destinazione mista, con un'offerta più ampia, luoghi sociali che possano offrire sempre di più una vera e propria esperienza d'acquisto».

Nel primo trimestre del 2016 lo stock del settore retail ammonta, secondo JLL, a circa 18.542.000 mq, dato che include centri commerciali, parchi commerciali, factory outlet e anche in parte residuale i cosiddetti leisure, entertainment e lifestyle centre. A livello di distribuzione geografica, per quanto riguarda il retail moderno la situazione resta invariata: concentrazione nel nord del Paese (circa il 58% del totale), predominanza di centri commerciali (86%) e di prodotti di piccole dimensioni o centri di prossimità (48%). Ancora oggi in Italia sono pochi gli esempi di centri di dimensioni elevate (oltre 80.000 mq) che rappresentano infatti solo il 2% del totale. «La scarsità di prodotto di dimensioni regionali e sovraregionali unita all'appetito degli investitori retail nei confronti di questo tipo di asset, sta spingendo i

player verso progetti di sviluppo o turnaround contribuendo alla crescita e al rinnovamento dello stock esistente» dicono da JLL. Entro fine 2016 si prevede il completamento di altri 11 progetti già in costruzione (sei centri commerciali, tre factory outlet, due parchi commerciali) per un totale di circa 477mila mq, per il 75% concentrati nel nord Italia, a cui si aggiunge una media di 400mila mq all'anno prevista per il periodo 2017-2020 (fra progetti in costruzione e pianificati).

**(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Casa24, 26 maggio 2016)**

## ■ Mutui, esdebitazione con preintesa

In caso di inadempimento del mutuatario (che sia una persona fisica che stipula il mutuo per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta), solo per effetto di una clausola ad hoc inserita nel contratto di mutuo all'atto della sua stipula, la banca matura la possibilità (invece di percorrere, la tradizionale strada dell'esecuzione forzata dell'immobile ipotecato per soddisfare le proprie ragioni di credito) di ricorrere alla nuova procedura della esdebitazione del mutuatario conseguente alla vendita "diretta" dell'immobile gravato da ipoteca effettuata dalla banca stessa.

Occorre infatti sottolineare che il Dlgs 21 aprile 2016, n. 72 (in attuazione della direttiva 2014/17/UE pubblicata in Gazzetta ufficiale il 20 maggio scorso) non introduce una metodologia di soddisfazione del credito della banca sostitutiva della "normale" procedura espropriativa: resta infatti fermo che, in caso di inadempimento del mutuatario protratto per almeno sette volte, la banca può chiamare al rientro il mutuatario moroso e che, in caso di riscontro negativo (come normalmente accade), la banca può dar corso al pignoramento e alla conseguente vendita forzata dell'immobile ipotecato in danno del debitore (la quale, beninteso, non ha effetto esdebitativo del mutuatario moroso, in quanto, se il prezzo ricavato non si riveli sufficiente a pagare l'intero credito della banca, il debitore rimane obbligato per la differenza).

La nuova norma (che introduce l'articolo 120-quinquiesdecies del Tub), infatti, affianca a questo scenario un nuovo sistema di soddisfazione del credito della banca mutuante: se il cliente è inadempiente per un importo di almeno 18 rate e ha consentito (stipulando il contratto di mutuo) che, in tal caso, la banca possa effettuare la vendita della casa sottoposta a ipoteca, ciò ha l'effetto di esdebitare completamente il mutuatario moroso.

Infatti, il potere della banca di vendere la casa del cliente, secondo la nuova normativa, non deriva dalla legge (come nel caso del "prestito vitalizio ipotecario" che configura una sorta di mandato ex lege alla banca di vendere la casa del mutuatario), ma da un accordo in tal senso che la banca abbia appunto raggiunto con il cliente alla stipula del mutuo. Questa clausola dovrebbe provocare l'esdebitazione del cliente con almeno tre modalità operative (e, quindi, fatte salve tutte quelle soluzioni che l'inventiva professionale solleciterà, trattandosi di materia rimessa alla individuale contrattazione tra banca e cliente):

a) la «restituzione» della casa alla banca da parte del cliente, espressione (contenuta nella nuova normativa) che pare doversi interpretare nel senso che la banca ottenga, in sede di stipula del mutuo, una sorta di opzione call (ad intestarsi l'immobile in proprio, evidentemente pagando al mutuatario la differenza tra il valore peritato e l'importo del debito non adempiuto), sospensivamente condizionata all'inadempimento del mutuatario per un ammontare pari ad almeno 18 rate;

b) il «trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale», espressione del legislatore che pare doversi interpretare nel senso che la banca acquisisca dal cliente, all'atto della stipula del contratto di mutuo, un mandato a vendere l'immobile, anch'esso sospensivamente condizionato all'inadempimento del mutuatario per un ammontare pari ad almeno 18 rate;

c) il «trasferimento dei proventi della vendita» dell'immobile oggetto di ipoteca, espressione legislativa che pare voler riferire l'esdebitazione del mutuatario al fatto che l'immobile (sempre per accordo tra mutuatario e banca) sia venduto dal mutuatario stesso secondo il valore di perizia, con l'intesa che il prezzo vada a beneficio della banca nella misura del credito da essa vantato.

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

## ■ **Mercato immobiliare in ripresa: +6,5% compravendite abitazioni nel 2015**

«Nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita (*449.000 transazioni normalizzate, ndr*), confermando e superando (del 6,5%) il dato positivo dell'anno precedente (421.000)». È quanto si legge nel Rapporto immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dell'Abi per il settore residenziale.

### ***Indice affordability sale a 11,9% a marzo, record storico***

Non a caso nel 2015 l'indice di "affordability" elaborato da Abi, che misura la possibilità delle famiglie di comprare casa indebitandosi, continua nel suo trend positivo, registrando un significativo miglioramento che, nel secondo semestre dell'anno, lo porta a stabilire il nuovo massimo storico. Secondo le proiezioni mensili, a marzo del 2016 l'indice sarebbe ulteriormente migliorato raggiungendo il valore dell'11,9%.

### ***Entrate-Abi: compravendite +6,5% a 449.000 nel 2015***

Nel far presente che «il mercato mostra comunque ancora livelli lievemente inferiori a quelli della fine degli anni '80», il rapporto sottolinea che «il dato del 2015 consolida comunque il trend positivo riscontrato già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se, infatti, la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, dal 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti immobiliare - spiega lo studio - il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita tout court (+6,5%)».

### ***Calo tassi interessi tra i fattori della ripresa***

Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipendono, secondo il rapporto, da quattro fattori. «In primo luogo, dal fatto che per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, in quanto le necessità alla base dell'acquisto, per quanto rinviabile, imporranno, prima o poi, la realizzazione dell'acquisto medesimo. In secondo luogo, la complessiva congiuntura economica inizia a dare segnali, seppure non esaltanti, di ripresa che si riflettono, in particolare, sui diversi indicatori che misurano la fiducia delle famiglie». In terzo luogo, «i tassi di interesse sono ulteriormente diminuiti ed il credito delle banche è aumentato». I dati contenuti nel Rapporto al riguardo mostrano che nel 2015 gli acquisti effettuati con mutuo ipotecario (limitando l'osservazione a quegli acquisti effettuati con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata) sono incrementati del 19,5% e il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata) si è ridotto di 0,65 punti percentuali attestandosi al 2,75% in media nel 2015.

### ***La flessione dei prezzi***

Infine, «l'ulteriore flessione dei prezzi delle abitazioni, seppure avvenuta nel corso del 2015 a tassi inferiori rispetto agli anni precedenti, disincentiva il rinvio all'acquisto potendo essere percepita dai potenziali acquirenti come una condizione da non perdere per la previsione di una ripresa anche dal lato dei prezzi e questo induce ad una maggiore propensione all'acquisto».

### ***Previsioni positive per il futuro***

Per il futuro, lo studio prevede che «le turbolenze dei mercati finanziari con una ripresa dei rendimenti dei beni immobili, almeno in alcuni segmenti, provoca una ricomposizione dei

portafogli a favore dell'investimento immobiliare». «Allo stato attuale - si legge ancora - non sembrano esserci motivi per una deviazione da questo trend ora finalmente positivo».

**(Il Sole 24 ORE online – 12 maggio 2016)**

## ■ **La decadenza fa scattare l'azione coattiva**

Decadenza dalla rateazione a seguito del mancato pagamento di cinque rate anche non consecutive e non più otto. La presentazione dell'istanza blocca l'avvio di nuove misure cautelari (iscrizione di fermo amministrativo e di ipoteca) e di nuove misure esecutive (pignoramento ed espropriazione sia mobiliare che immobiliare).

Sono due delle modifiche apportate dal Dlgs 159/2015 ai piani dilazione concessi da Equitalia a decorrere dal 22 ottobre 2015. In particolare, per i piani di dilazione concessi dal 22 ottobre scorso (data di entrata in vigore del Dlgs 159), il debitore decade dal beneficio della dilazione concessa dall'agente della riscossione se non versa cinque rate mensili, anche non consecutive. Per i piani di dilazione già concessi, invece, la decadenza continua a verificarsi con il mancato pagamento di otto rate del piano, pure non consecutive.

Inoltre, la decadenza dal beneficio della rateazione opera di diritto e non occorre che venga accertata con specifico atto amministrativo. In tale circostanza, l'intero importo iscritto a ruolo non ancora versato potrà essere automaticamente e immediatamente riscosso in unica soluzione. Quindi potrà essere subito avviata ex novo o ripresa l'azione di recupero coattivo delle somme. Inoltre, sempre per i piani di dilazione concessi dal 22 ottobre 2015, se il debitore decade dalla dilazione «il carico può essere nuovamente rateizzato se, all'atto della presentazione della richiesta, le rate scadute alla stessa data sono integralmente saldate». In tal caso, il nuovo piano di dilazione può essere ripartito nel numero massimo di rate non ancora scadute alla stessa data.

Rimane, comunque, confermata la possibilità per il debitore di chiedere a Equitalia una dilazione ordinaria o straordinaria, nonché di presentare un'istanza di proroga di una rateazione ordinaria già concessa in caso di comprovato peggioramento della propria situazione economico finanziaria. Su richiesta del contribuente, il concessionario può concedere, anche ad esecuzione avviata, la dilazione del debito in un massimo di 72 rate mensili, senza la prestazione di alcuna garanzia e previa dimostrazione della temporanea situazione di obiettiva difficoltà all'adempimento. L'importo minimo di ogni rata è di regola pari a 100 euro.

Lo stato di difficoltà economica, dal punto di vista operativo, viene dimostrato dal contribuente mediante i requisiti indicati da Equitalia in varie direttive. In particolare, per debiti fino a 50mila euro si può ottenere la rateizzazione con domanda semplice, senza la necessità di dover allegare alcuna documentazione comprovante la situazione di difficoltà economica. Per debiti oltre 50mila euro invece la concessione della rateazione è subordinata alla verifica della situazione di difficoltà economica. Inoltre, laddove vi sia un comprovato peggioramento della situazione economica, la dilazione può essere prorogata, una sola volta, per un periodo di 72 mesi, a condizione che non sia intervenuta già la decadenza. Poi si può chiedere che il piano di rateazione preveda, in luogo di rate costanti, rate variabili di importo crescente per ciascun anno, a prescindere dal peggioramento della propria situazione economica.

Esiste, infine, la dilazione «straordinaria» – in aggiunta a quella «ordinaria» e a quella «prorogata» – che prevede una durata massima fino a dieci anni, anche se la sua concessione è condizionata alla presentazione di prove adeguate sulla grave situazione di difficoltà economica che non consente al contribuente di rispettare il piano di dilazione ordinario o in proroga già concesso. A seconda che si tratti di persone fisiche o di società, i contribuenti interessati sono chiamati a presentare un'istanza, con documentazione attestante il reddito

mensile del nucleo familiare (persone fisiche) o il valore della produzione mensile e l'indice di liquidità (società), anche se l'importo è inferiore a 50mila euro.

**(Il Sole 24ORE – Norme & Tributi, 8 maggio 2016)**



## **Immobili & Diritto**

### ■ **Decreto legge banche: colpo di acceleratore sul pignoramento immobili**

Si preparano a passare online le vendite forzate degli immobili pignorati. L'uso della telematica è già la regola per le vendite dei beni mobili, in base all'articolo 530, comma 6, del Codice di procedura civile. Ora, il decreto legge banche (articolo 4, comma 1, lettera e), del DI 59/2016) estende l'obbligo di usare gli strumenti telematici nel processo esecutivo anche agli immobili, ma non da subito: il nuovo regime opererà dopo 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione e si applicherà anche ai processi in corso.

Nel dettaglio, il DI 59/2016 (che è all'esame della commissione Finanze del Senato per la conversione) modifica l'articolo 569 del Codice di procedura civile. Il testo precedente lasciava al giudice dell'esecuzione la facoltà di stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara e il pagamento del prezzo fossero effettuati con modalità telematiche. La riforma prevede invece che nelle esecuzioni immobiliari in via ordinaria l'ordinanza di vendita stabilisca che si procede con modalità telematiche, salvo che esse in concreto siano pregiudizievoli «per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura». Le vendite online, come già accade oggi, dovranno rispettare la normativa regolamentare fissata con decreto dal ministro della Giustizia.

Questa è solo una delle modifiche al processo esecutivo fatta dal DI 59/2016, che contiene l'ennesimo intervento normativo che mira ad accelerare il recupero dei crediti e ridare fiducia agli investitori. Il DI dispone anche (modificando, con l'articolo 4, comma 1, lettera l), l'articolo 615 del Codice di procedura civile) che dopo l'ordinanza di vendita, così come dopo l'assegnazione del bene, diventino inammissibili le opposizioni all'esecuzione. La norma - che si applicherà ai procedimenti iniziati dopo l'entrata in vigore della legge di conversione - prevede che l'opposizione sarà consentita solo per fatti sopravvenuti o se l'opponente dimostra di non averla potuta presentare tempestivamente per fatti a lui non imputabili.

Dopo l'ordinanza di vendita dell'immobile, inoltre, il nuovo comma 9-sexies inserito nell'articolo 16-bis del DI 179/2012 (dall'articolo 4, comma 2, del DI 59, già in vigore dal 4 maggio), mette il fiato sul collo del professionista delegato alla vendita. Entro dieci giorni dall'ordinanza di vendita il professionista deve infatti depositare con modalità telematica un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e poi ogni sei mesi deve depositare altri rapporti riepilogativi sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Decorsi dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista deve depositare un rapporto riepilogativo finale.

Questi dati potranno servire anche per gli scopi di informazione che il DI 59/2016 persegue istituendo il registro elettronico delle procedure di espropriazione forzata immobiliare, delle procedure di insolvenza e degli strumenti di gestione della crisi. Il registro, previsto dall'articolo 3 del DI, sarà istituito presso il ministero della Giustizia e sarà accessibile alla Banca d'Italia, che utilizzerà le informazioni per svolgere le funzioni di vigilanza. Il registro si comporrà di una sezione ad accesso pubblico e di una ad accesso limitato. Per le procedure esecutive, nella sezione ad accesso pubblico saranno resi disponibili in forma elettronica le informazioni e i documenti individuati con decreto ministeriale, da adottare entro il 1° settembre prossimo (120 giorni dall'entrata in vigore del DI); a tutela della stabilità finanziaria,

saranno quelli più rilevanti per la migliore gestione dei crediti deteriorati da parte degli intermediari creditizi e finanziari.

Gli interessati a presentare un'offerta potranno chiedere di esaminare i beni in vendita online inoltrando istanza mediante il portale delle vendite, da rendere nota - per tutelare la riservatezza - solo al custode; questa disposizione (prevista dall'articolo 4, comma 1, lettera d), del DI 59) è stata aggiunta all'articolo 560, comma 5, del Codice di procedura civile.

Ancora un'altra opportunità offre la riforma ai creditori. L'articolo 155-sexies del Codice di procedura civile, che regolava la ricerca di beni da pignorare con modalità telematiche, prevede ora (articolo 5 del DI 59/2016) la possibilità di accedere ai dati dei soggetti nei cui confronti si vantano crediti anche in assenza di un titolo esecutivo. Possono però farlo solo il curatore, il commissario e il liquidatore giudiziale ai fini del recupero di un credito o della cessione dei crediti di una procedura. L'accesso deve sempre essere autorizzato dal giudice che procede, anche con riguardo alla verifica sui beni del coniuge nel procedimento di separazione.

### ***Le principali novità***

#### ***VENDITE FORZATE***

Si dovranno svolgere con modalità telematiche le vendite forzate degli immobili pignorati. La procedura online è già obbligatoria per le vendite dei beni mobili pignorati. E ora si estende anche alle vendite degli immobili che saranno disposte dopo il sessantesimo giorno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 59/2016. La vendita online non si utilizzerà solo se sarà «pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura»

#### ***OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE***

Le opposizioni all'esecuzione diventano inammissibili se sono proposte dopo che è stata emessa l'ordinanza di vendita o l'assegnazione del bene. Può essere proposta opposizione, invece, se è fondata su fatti sopravvenuti o se l'opponente dimostra di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile. La nuova disposizione si applica ai procedimenti di esecuzione forzata per espropriazione iniziati dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del DI

#### ***PROFESSIONISTI DELEGATI***

Più adempimenti per i professionisti delegati alle operazioni di vendita degli immobili pignorati. Entro dieci giorni dall'ordinanza di vendita devono infatti depositare in via telematica un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Inoltre, ogni sei mesi devono trasmettere un rapporto riepilogativo periodico, oltre al rapporto riepilogativo finale da depositare entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione

#### ***REGISTRO ELETTRONICO***

Viene istituito presso il ministero della Giustizia un registro elettronico delle procedure di espropriazione forzata immobiliari, delle procedure di insolvenza e degli strumenti di gestione della crisi. Il registro è accessibile dalla Banca d'Italia, che utilizza le informazioni per lo svolgimento delle funzioni di vigilanza. Il registro ha una sezione ad accesso pubblico e gratuito e una ad accesso limitato. Per partire aspetta però le norme di attuazione

**(Giovanbattista Tona, *Il Sole 24ORE* – *Quotidiano del Diritto*, 23 maggio 2016)**

### ■ **Così la banca può vendere l'immobile del debitore**

Una rivoluzione nel campo delle garanzie concedibili a supporto della concessione di credito alle imprese da parte delle banche, per stimolare l'erogazione di finanziamenti in ragione della maggior protezione del creditore, che da queste misure deriva, in caso di inadempimento del debitore. È la filosofia che ha animato il DI 3 maggio 2016 n. 59 (pubblicato in pari data, sulla



Gazzetta Ufficiale n. 102), il quale porta due relevantissime innovazioni: l'introduzione nel nostro ordinamento del pegno non possessorio e la codificazione di una specifica versione del cosiddetto patto marciano. Iniziamo da quest'ultimo, lasciando al pegno non possessorio l'articolo a fianco.

Prima del DI 59/2016, si definiva patto marciano qualsiasi contratto con cui creditore e debitore si accordassero nel senso che, in caso di inadempimento del debitore, il creditore acquisisse la proprietà di un dato bene di proprietà del debitore, con l'obbligo però del creditore di versare al debitore la differenza tra l'importo del proprio credito e il valore del bene oggetto di garanzia. Si trattava di un contratto poco praticato (probabilmente perché non regolamentato) ma sicuramente lecito, perché non lesivo del divieto di patto commissorio (di cui all'articolo 2744 del Codice civile) e cioè del patto con il quale il creditore diviene proprietario di un bene del debitore inadempiente, senza corrispondere a quest'ultimo l'eventuale differenza tra il valore del bene in questione e il valore del debito.

Il DI 59/2016 codifica dunque un particolare patto marciano: quello tra banca finanziatrice e impresa finanziata avente a oggetto il trasferimento alla banca di un bene immobile (di proprietà dell'impresa debitrice o di un terzo) sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario. In sostanza, se l'impresa è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale (salvo tenerselo, ciò che è però improbabile) lo può direttamente vendere al fine di compensare, con il ricavato dalla vendita, il proprio credito, senza quindi doversi far luogo - come capita nel caso di inadempimento di un credito ipotecario - a una procedura esecutiva giudiziale. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura (terreno, fabbricato strumentale, fabbricato abitativo), con l'unica eccezione che non può trattarsi dell'abitazione principale del datore di ipoteca, del suo coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In altri termini, a valle della stipula del patto marciano, il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore, ma ne viene previsto il passaggio di proprietà alla banca se egli non rimborsi il finanziamento: trascrivendo nei Registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce la pubblicazione sul bene di altre formalità pregiudizievoli per la banca mutuante (ad esempio, la trascrizione del patto marciano rende infruttuosa la trascrizione successiva di un pignoramento o di una domanda giudiziale e l'iscrizione di ipoteche), in quanto, se la condizione di inadempimento si verifici, il passaggio di proprietà alla banca del bene oggetto di garanzia si deve intendere avvenuto nel momento stesso in cui il patto marciano venne originariamente trascritto, e ciò per effetto del tipico meccanismo retroattivo connesso alla verifica della condizione sospensiva.

Dal punto di vista procedurale, verificatosi l'inadempimento, la banca creditrice deve notificare all'impresa finanziata una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di trasferimento della proprietà. Decorso 60 giorni, il creditore chiede al presidente del Tribunale la nomina di un perito per stimare l'immobile (con relazione giurata) e comunicarne il valore agli interessati. In questo momento, si verifica il passaggio di proprietà del bene dal datore di ipoteca alla banca, se il valore è inferiore al debito; se è invece superiore, il passaggio di proprietà si ha nel momento in cui la banca paga al debitore la differenza tra il valore peritato e l'importo del debito.

Dato che si tratta, come detto, di un patto di trasferimento sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario, la legge stessa si fa direttamente carico di definire quando si ha la situazione di "inadempimento", vale a dire:

- nel caso di ammortamento a rate mensili, quando si abbia un mancato pagamento protratto per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate (anche non consecutive);
- nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, quanto si abbia il mancato pagamento anche di una sola rata;



- nel caso di obbligo di restituzione non rateale (il cosiddetto finanziamento bullet, da restituire in unica soluzione a una data scadenza), qualora si abbia un ritardo di oltre sei mesi rispetto alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire.

La nuova norma non riguarda solo i contratti di mutuo che verranno stipulati d'ora innanzi, ma anche quelli in corso, per i quali questa nuova modalità di garanzia venga esplicitamente pattuita per atto notarile. Qualora, in quest'ultimo caso, siano oggetto di trasferimento sospensivamente condizionato immobili già gravati (come è normale, nella maggior parte dei casi) da ipoteca, la nuova legge stabilisce che il patto di trasferimento sospensivamente condizionato prevale sulle formalità trascritte o iscritte nei Registri immobiliari successivamente alla iscrizione dell'originaria ipoteca; come se fosse stato trascritto in coincidenza con l'originaria ipoteca e andasse, di fatto, a sostituirla.

**(Angelo Busani ed Emanuele Lucchini Guastalla, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Diritto, 18 maggio 2016)**

## ■ **Espropriazioni, dopo tre tentativi forte calo di prezzo**

Il decreto legge 2 maggio 2016 n. 59 recante, tra le altre, misure a sostegno delle imprese e di accelerazione del recupero credito, interviene di nuovo sull'assetto del processo di esecuzione, già sensibilmente inciso dalle riforme del 2014 e 2015.

Lo fa con il proposito di agevolare la positiva conclusione delle iniziative espropriative e la tempestiva distribuzione del ricavato, nella consapevolezza che, molto spesso, la dilatazione delle tempistiche di recupero forzoso dei crediti ha ripercussioni finanziarie esiziali per le imprese.

Nel dettaglio è stato previsto che, per le vendite mobiliari a mezzo di commissionario (articolo 532 Codice di procedura civile), il giudice fissi un numero non superiore a tre degli esperimenti di vendita, precisando il prezzo minimo e i criteri di progressione dei ribassi, con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui tutti i tentativi si rivelassero infruttuosi e salvo il deposito di istanze per l'integrazione del pignoramento, verrà disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo.

Sul versante immobiliare la novità di maggior rilievo è senza dubbio rappresentata dalla possibilità, dopo il terzo tentativo di vendita, di una drastica diminuzione del prezzo base, che potrà essere ridotto fino al limite della metà, rispetto al precedente. Pur non arrivando agli estremi effetti di una totale liberalizzazione del prezzo, è chiaro che il novellato articolo 591 del Codice di procedura civile) potrebbe aprire la strada a pesanti svalutazioni del patrimonio espropriato.

Ulteriori elementi di sostegno a una velocizzazione delle procedure di vendita sono poi rinvenibili nella previsione che il ricorso alla vendita con modalità telematiche da mera facoltà del giudice divenga un vero e proprio obbligo, con l'unico limite di eventuali pregiudizi a danno dei creditori o del rapido svolgimento della procedura (articolo 569 del Codice di procedura civile), e nell'attribuzione al custode di strumenti più agili e deformalizzati per ottenere la liberazione degli immobili, anche dopo l'emissione del decreto di trasferimento (articolo 560 del Codice di procedura civile).

La facoltà per i creditori di formulare istanza di assegnazione anche a favore di un terzo, da nominare entro 5 giorni dal provvedimento di assegnazione (articoli 588 e 590-bis del Codice di procedura civile) sembra, invece, concepita su misura per quelle banche che si siano strutturate per affidare la gestione del patrimonio immobiliare a società di riferimento.

Nell'ottica di una più immediata redistribuzione del ricavato, è stato poi introdotto l'obbligo di procedere alla formazione di piani di riparto anche parziali, entro trenta giorni dal versamento del prezzo (articolo 596 del Codice di procedura civile).

In generale, viene, inoltre, ristretto l'arco temporale di proponibilità dell'opposizione: salva l'ipotesi di fatti sopravvenuti o cause non imputabili all'opponente, la vendita o assegnazione del bene determinerà una sorta di sanatoria di eventuali vizi pregressi (articolo 615 del Codice di procedura civile). Ma, in linea con il leit motiv che permea l'intero decreto, il legislatore si è, altresì, preoccupato di introdurre o rafforzare una serie di canali informativi che consentano ai creditori un più attento monitoraggio di come le procedure esecutive avviate evolvono: in particolare, mutuando la disciplina concorsuale, il novellato articolo 16 bis del DI 18 ottobre 2012 n. 179 statuisce che il professionista delegato alla vendita non si limiti al deposito di una relazione finale, ma provveda, altresì, al deposito di una relazione iniziale e di resoconti periodici, con cadenza semestrale.

**(Enrico Comparotto, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Diritto, 11 maggio 2016)**

#### ■ **Rogito con ipoteca «disattivata»**

È vietato stipulare una compravendita immobiliare che ha per oggetto un immobile comprato in corso di costruzione, senza che sussista un titolo irrevocabilmente idoneo alla cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento che gravino sull'immobile in questione (lo impone l'articolo 8 del Dlgs 122/2005): non si può quindi procedere al rogito per il solo fatto dell'avvenuta estinzione del debito a cui garanzia è stata iscritta l'ipoteca, in quanto il procedimento di cancellazione "automatica" dell'ipoteca, previsto dall'articolo 40-bis del Testo unico bancario (Tub), consente alla banca, nonostante l'avvenuta estinzione del debito, di domandare (nei 30 giorni successivi alla data di estinzione del predetto debito) la «permanenza» dell'ipoteca.

È senz'altro questo il principale chiarimento che deriva dai nuovi "orientamenti" in tema di diritto civile elaborati dalla Commissione di diritto civile del Comitato notarile del Triveneto e presentati a un recente convegno.

L'orientamento in questione fa dunque riferimento al Dlgs. 20 giugno 2005, n. 122, il quale contiene una serie di prescrizioni a tutela della persona fisica che acquisti da un costruttore un edificio (o sua porzione) da costruire o in corso di costruzione (ad esempio: la fideiussione a garanzia degli acconti e l'assicurazione postuma decennale): è una normativa che, dunque, non riguarda né i fabbricati già costruiti (pur se a venderli sia l'impresa costruttrice) né i terreni.

La predetta norma comprende, nel suo perimetro applicativo, anche la compravendita che abbia per oggetto un immobile già finito ed agibile, se però si tratti di un contratto che costituisce esecuzione di un precedente contratto preliminare (stipulato quando l'immobile era ancora da costruire o in corso di costruzione). A tal fine, l'esistenza di pagamenti eseguiti dall'acquirente quando ancora l'immobile si trovava in fase di costruzione (pagamenti che ora debbono risultare, per dichiarazione espressa delle parti, dall'atto di compravendita) costituisce – secondo i notai triveneti – un indizio rilevante circa l'esistenza di un accordo preliminare intervenuto tra il costruttore e l'acquirente.

Inoltre, la norma in questione comprende sia l'ordinario atto di compravendita ad «effetti traslativi immediati» (e cioè la compravendita per effetto della quale si ha l'istantaneo trasferimento della proprietà del bene compravenduto dal venditore al compratore) sia il meno frequente caso della cosiddetta vendita con «effetti traslativi differiti», e cioè nella quale il trasferimento della proprietà non si ha nel momento di stipula della compravendita, ma posteriormente: è il caso, ad esempio, della vendita del bene "futuro" o della vendita «con riserva della proprietà».

Ebbene, secondo l'orientamento del notariato triveneto, quando l'articolo 8, Dlgs 122/2005, vieta la stipula dell'atto di compravendita degli immobili in questione «se anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile»:

la norma in questione deve ritenersi applicabile non solo alle ipoteche volontarie (e cioè quelle concesse a fronte di un finanziamento) ma, in via estensiva, anche alle ipoteche giudiziali (pure se iscritte in relazione per debiti non discendenti da un contratto di finanziamento);

il divieto di stipula cessa se si abbia il perfezionamento di un titolo per la cancellazione o la restrizione dell'ipoteca oppure la suddivisione del finanziamento in quote di mutuo con frazionamento dell'ipoteca a garanzia di dette quote e con accollo da parte dell'acquirente della quota del mutuo così frazionato.

Dato che quindi il procedimento di cancellazione dell'ipoteca disciplinato dall'articolo 40-bis Tub non avviene sulla base di un titolo irrevocabilmente idoneo alla cancellazione dell'ipoteca, in quanto la banca può comunque pretendere – come detto – la «permanenza» dell'ipoteca nonostante l'estinzione del debito, ogni qualvolta vi sia l'esigenza di stipulare una compravendita di un immobile di cui al Dlgs 122/2005, occorre ricorrere al procedimento ordinario di cancellazione senza potersi far luogo al procedimento abbreviato di cui all'articolo 40-bis Tub.

**(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Diritto, 10 maggio 2016)**



## Condominio

### ■ Stop ai travasi sui conti correnti

La riforma del condominio (legge 220/2012) ha introdotto, tra le altre cose, il caso di revoca dell'amministratore che attua una gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini.

La nota di rilievo risiede nel fatto che sia ritenuto sufficiente una "potenziale" confusione patrimoniale, senza che se ne pretenda l'accertamento di tipo documentale o peritale. È evidente, dunque, come in un procedimento promosso in camera di consiglio per la revoca giudiziaria dell'amministratore scatti comunque un profilo di "causa e contraddittorio" nell'attività giurisdizionale-amministrativa posta in essere dal Giudice che, tra le altre cose, ha l'obbligo proprio di sentire l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Da qui la necessità comunque di giungere a una forma di "accertamento" della possibilità di confusione patrimoniale, così come richiamata dall'articolo 1129, comma 11, n. 4 del Codice civile). Si tratterà, dunque, di individuare la semplice modalità di gestione sufficiente a delineare lo scenario del mero pregiudizio della confusione patrimoniale.

Un elenco, non certamente esaustivo della casistica, si può provare a redigerlo.

Costituisce indubbiamente motivo di possibile confusione patrimoniale la presenza in contabilità e nelle rendicontazioni periodiche dei conti correnti, di banche e poste del condominio, di bonifici in entrata o in uscita da o verso altri condomini amministrati dal medesimo amministratore. A nulla varrà dimostrare che comunque tali operazioni possano compensarsi tra entrate ed uscite, potendo l'amministratore scongiurare la revoca soltanto se riuscirà a fornire convincenti spiegazioni al Giudice, come può esserlo, per esempio, il caso del

mero errore materiale nell'utilizzo dell'home banking. È chiaro, però, che ripetute operazioni di questo tipo non potranno mai essere giustificate dalla «distrazione» dato che, al contrario, una tale modalità di gestione tende verosimilmente a celare spostamenti di fondi da un condominio all'altro per coprire buchi di bilancio e ammanchi.

Stessa cosa dicasi nel caso di versamenti in entrata e in uscita tra il conto corrente condominiale e quello personale dell'amministratore per quegli importi che andranno oltre la soglia del compenso giustificato.

Può certamente costituire motivo di confusione patrimoniale anche la presenza di versamenti in contanti da parte dell'amministratore sul conto corrente del condominio senza che ciò sia possibile accompagnarlo con una specifica causale da riportarsi nella movimentazione bancaria, come ad esempio «4^ rata ordinaria Sig. Rossi Mario», in tutti questi casi in cui l'Amministratore riscuote quote condominiali in contanti. In questi particolari circostanze, la possibilità di confusione patrimoniale nasce dalla soluzione di continuità nel percorso di tracciabilità che va dal versamento in contanti da parte del condòmino Mario Rossi al versamento fatto successivamente per contanti in banca dall'amministratore e questo per due ordini di motivi. Il primo è che risulterebbe, da un punto di vista strettamente peritale, non sostenibile la tesi secondo la quale sarebbe comunque la ricevuta rilasciata dall'amministratore a documentare e provare la tracciabilità atteso che la ricevuta potrebbe andare smarrita o potrebbe risultare oggetto di contestazione di falso da parte dell'amministratore, e il secondo perché in ogni caso l'amministratore potrebbe raccogliere quote in contanti in un dato periodo, utilizzarle a scopo personale e solo dopo diverso tempo versare suoi soldi sul conto condominiale a rimedio.

**(Francesco Schena, Il Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 31 maggio 2016)**

#### ■ **Acqua, da gennaio 2017 nuovi obblighi di lettura**

L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico introduce nuove regole nazionali, che saranno pienamente operative da gennaio 2017, per garantire maggiore certezza nella determinazione dei consumi di acqua ai fini della fatturazione, promuovendo anche un utilizzo più efficiente della risorsa idrica, per la riduzione degli sprechi e una maggiore consapevolezza nelle scelte di consumo.

Fatturazioni quindi più rispondenti ai consumi effettivi di acqua grazie a nuovi obblighi di lettura, con almeno due tentativi all'anno; nuove modalità e garanzie per incentivare l'autolettura, comunicabile via telefono, sms o web-chat sul sito internet del gestore; obbligo di garantire l'installazione e il corretto funzionamento dei contatori, conservazione dei dati di misura per 5 anni perché si possano utilizzare per le verifiche.

Nel caso di utenti, famiglie o condomini, con consumi medi annui fino a 3.000 mc, i gestori dovranno effettuare almeno 2 tentativi di lettura l'anno, distanziati almeno di 150 giorni solari l'uno dall'altro; l'obbligo diventa di almeno 3 tentativi, distanziati almeno di 90 giorni, per gli utenti che superano i 3.000 mc. Sarà obbligatorio reiterare il tentativo di lettura se per due volte consecutive non fosse andato a buon fine e se non vi fosse alcuna autolettura disponibile.

Per le nuove attivazioni dovrà essere effettuato un tentativo di lettura entro sei mesi dalla data di inizio della fornitura. A garanzia degli utenti, i gestori dovranno dotarsi di modalità che permettano la messa a disposizione all'utente, in caso di contenzioso, della misura espressa dal totalizzatore e utilizzata per la fatturazione (per esempio mostrando una documentazione fotografica).

Entro settembre 2016 i gestori dovranno predisporre un apposito registro elettronico delle utenze che conterrà le misure e i tentativi di lettura effettuati, oltre ai dati relativi ai contatori (ammontare, tipologia, funzionamento), che verranno comunicati ogni anno all'autorità.

**(Il Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 7 giugno 2016)**

# Rassegna di normativa

(G.U. 7 giugno 2016 n. 131)

## **MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO**

Radiazione definitiva dal novero delle strade militari dell'ex strada denominata «Pian della Mola - Casera Melin - Passo Palombino», in San Nicolò di Comelico.  
(G.U. 7 maggio 2016, n. 106)

## **AGENZIA DEL DEMANIO DECRETO 4 maggio 2016**

Individuazione di beni immobili di proprietà dell'INAIL.  
(G.U. 11 maggio 2016, n. 109)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo del Rio Bisavola nel comune di Bardolino.  
(G.U. 13 maggio 2016, n. 111)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area nel comune di Nizza Monferrato.  
(G.U. 13 maggio 2016, n. 111)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un terreno ex alveo del fiume Vara nel comune di Brugnato.  
(G.U. 13 maggio 2016, n. 111)

## **DECRETO LEGISLATIVO 21 aprile 2016, n. 72**

Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.  
(G.U. 20 maggio 2016, n. 117)

## **DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 83**

Attuazione della direttiva 2014/31/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato di strumenti per pesare a funzionamento non automatico.  
(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

## **DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 84**

Attuazione della direttiva 2014/32/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato di strumenti di misura, come modificata dalla direttiva (UE) 2015/13.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

## **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

### **DECRETO 30 marzo 2016**

Modifica dell'allegato al decreto 12 ottobre 2015 di ammissione a finanziamento degli interventi e assegnazione alle regioni delle risorse per il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati.

(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

### **COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di aprile 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. 31 maggio 2016, n. 126)

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

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile, nel comune di Rosa'.

(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

## **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 25 maggio 2016**

Approvazione del bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta.

(G.U. 1 giugno 2016, n. 127)

## **ERRATA-CORRIGE**

Comunicato relativo al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016, recante: "Approvazione del bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta". (Decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 127 del 1° giugno 2016).

(G.U. 3 giugno 2016, n. 128)

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

### **DECRETO 13 maggio 2016**

Modifiche al decreto 30 luglio 2015, concernente la costituzione di un fondo comune d'investimento immobiliare cui conferire o trasferire immobili di proprietà dello Stato, inclusi quelli in uso al Ministero della difesa, non più utilizzati a fini istituzionali, nonché diritti reali immobiliari.

(G.U. 4 giugno 2016, n. 129)

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

### **DECRETO 13 maggio 2016**

Modifiche al decreto 30 dicembre 2015, concernente l'apporto di un immobile di proprietà dello Stato al fondo i3-Universita'.

(G.U. 4 giugno 2016, n. 129)

# Rassegna di giurisprudenza



## Immobili: vendita e locazione

### ■ Corte di Cassazione - Sentenza 11 aprile 2016, n. 7065

#### ***Violando il diritto reale d'uso sul parcheggio la compravendita è parzialmente nulla***

La normativa urbanistica ha posto un vincolo pubblicistico di destinazione nelle aree riservate ai parcheggi condominiali, inderogabile da parte di atti dei privati (si veda anche la Cassazione, sentenza 1221/2006). L'assunto è stato recentemente ribadito dalla Suprema Corte di Cassazione con la Sentenza n. 7065 del 2016 pubblicata in data 11 aprile 2016 in tema d'ampiezza dell'area su cui incide il vincolo per ciascuna delle unità immobiliari ubicate nel fabbricato.

L'articolo 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (denominata Legge Ponte) ha infatti integrato la Legge Urbanistica (n. 1150 del 1942) con l'articolo 41 sexies, disponendo che «Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aeree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione». La legge 28 febbraio 1985 n. 47 (condono edilizio) ha poi precisato, in seno all'art. 26 comma 5, che «Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile».

#### ***Il caso***

Tizio vende a Caio una unità immobiliare provvista di vincolo pertinenziale per il parcheggio di cui alla citata Legge Ponte. La compravendita prevedeva segnatamente il trasferimento, oltre dell'appartamento, di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, così come pervenuto alla parte venditrice.

Questa aveva avuto modo di acquistare l'immobile nel 1972 direttamente dal costruttore, con un'area destinata a parcheggio – inteso come vincolo pertinenziale – pari a mq 20,00 circa anziché 50,00 mq circa, stante la previsione originaria.

A quanto si legge in sentenza, la riduzione della pertinenza (per oltre 30 mq) è stata posta in essere fraudolentemente dal contrattante con un atto pubblico di rettifica, stipulato poco prima della compravendita con Tizio (e, in quanto tale, è stata poi ceduta ad un terzo).

#### ***Il principio affermato***

Nel fabbricato condominiale di nuova costruzione ed anche nelle relative aree di pertinenza, a ciascun immobile deve garantirsi, in forza della previsione normativa di cui alla citata "Legge Ponte", il godimento della posizione per il parcheggio: nella misura di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito.

Nel caso in cui ciò non sia assicurato in favore del singolo condomino, ed anzi vi sia un titolo contrattuale che attribuisca ad altri il relativo diritto d'uso, ovvero ne comprima in proprio in termini di estensione, possono discendere due effetti giuridici:



- da una parte, quello della nullità del contratto di compravendita, nella parte in cui sia omessa tale inderogabile destinazione (in tutta la sua ampiezza);

- dall'altra parte, si determina – ove occorrente nei presupposti - la integrazione “ope legis” del contratto successivo tramite riconoscimento di un diritto reale di uso di detto spazio in favore del condominio, nella misura corrispondente ai parametri della disciplina normativa applicabile per l'epoca dell'edificazione (Cass. civ. 17882/2003; 28950/2011)

Il vincolo legale in disamina è inquadrato dalla giurisprudenza di legittimità come una limitazione della proprietà privata.

Nel caso in cui si verificasse tale pregiudizio nel contratto di compravendita, lo stesso può essere fatto valere in giudizio, con l'assolutezza tipica dei diritti reali, anche nei confronti dei terzi che ne contestano l'esistenza e l'efficacia.

### ***L'individuazione della pertinenza e gli effetti in caso di violazione***

La dichiarazione della nullità parziale del contratto è però subordinata, a monte, dalla esatta individuazione del rapporto tra la superficie della area destinata a parcheggio e la volumetria del fabbricato.

L'onere probatorio, in tal caso, grava su chi lamenta la violazione in giudizio. Al fine, questi deve fare necessariamente riferimento al contenuto della concessione edilizia rilasciata al costruttore, e, dall'altra parte, è tenuto ad individuare l'area condominiale in cui è possibile esercitare il rispettivo diritto d'uso (ammessa che non sia stata alterata la relativa funzionalità - si pensi, al caso della realizzazione di un parco giochi in luogo dell'autorimessa condominiale).

Coerentemente con tale impostazione, la Suprema Corte con il provvedimento in disamina ha dichiarato la nullità parziale del contratto stipulato da Tizio e Caio, nella parte in cui dispose la violazione del vincolo a parcheggio rispetto al criterio della ampiezza. La dichiarazione di invalidità è stata estesa anche all'atto di rettifica posto in essere dal costruttore in favore del terzo. Tuttavia, al fine di consentire il ripristino dell'equilibrio del contratto tra le parti, il Giudice di legittimità ha rinviato la causa alla Corte di Appello.

**(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Quotidiano del Condominio, 6 giugno 2016)**

## ■ **Tribunale di Agrigento - Sentenza 29 febbraio 2016**

### ***Contratto preliminare di compravendita e decadenza della concessione edificatoria. Quali soluzioni?***

La decadenza delle concessioni edificatorie non è idonea a comportare la nullità, per illiceità della causa (ex articolo 1418, comma 2 e 1343 del Codice civile) o per applicazione dell'articolo 40 della legge n. 47/1985, del contratto preliminare di vendita delle unità che avrebbero dovuto essere costruite in base a detti permessi. La nullità è una sanzione apprestata a fronte di un vizio genetico e originario del contratto, vizio che attiene già alla fase genetica del rapporto e si identifica nella finalizzazione dell'operazione negoziale nel suo complesso, già al momento del suo perfezionamento, ad un risultato contrario all'ordinamento giuridico. Ciò stante, la decadenza dai provvedimenti abilitativi la costruzione e quindi di sopravvenuta abusività delle opere edilizie nel frattempo eseguite, è idonea a rilevare sotto il profilo non già dell'atto negoziale, ma del rapporto giuridico che da esso è scaturito (Tribunale di Agrigento, sentenza 29 febbraio 2016).

### ***Il caso***

Il ricorrente, nel 2001, stipulava un contratto preliminare di compravendita di cosa futura avente a oggetto l'acquisto di due appartamenti - che la parte resistente si impegnava a realizzare su un terreno di sua proprietà - e versava l'intero prezzo di circa 150.000,00 euro. Nel preliminare era prevista la facoltà di recesso per il promissario acquirente, con diritto di

ripetere l'intera somma, sottoposta alla condizione del mancato rilascio di idonea concessione edilizia entro cinque anni dal contratto.

Il titolo abilitativo veniva regolarmente rilasciato nel 2005, tuttavia non si procedeva alla realizzazione dell'edificio a causa di un contenzioso giudiziario pendente fra il proprietario del fondo confinante ed il resistente, per omesso rispetto delle distanze previste dall'articolo 9 del Dm 1444/1969. Nel corso del giudizio veniva emesso un provvedimento, ex articolo 1171 del Codice civile, di inibitoria dell'edificazione di quella parte di immobile in cui avrebbero dovuto sorgere gli appartamenti promessi in vendita. A ogni modo, già prima della istaurazione della controversia, il titolo concessorio era divenuto inefficace ex tunc per decorso dei termini di cui all'articolo 15 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, con conseguente abusività delle opere intraprese. Il ricorrente chiedeva, previo accertamento della intervenuta decadenza del titolo abilitativo, dichiararsi la nullità del negozio preliminare per illiceità della causa ex articolo 1343 del Codice civile o, in subordine, la legittimità dell'esercizio del diritto di recesso previsto in contratto, con condanna in ogni caso del resistente alla restituzione dell'importo ricevuto, di euro 154.937,00; in via ulteriormente subordinata, chiedeva venisse disposta la risoluzione giudiziale del medesimo negozio, per inadempimento colpevole, con conseguente restituzione del prezzo di vendita già corrisposto.

### **La decisione**

La decadenza degli atti concessori non comporta la nullità, per illiceità della causa (ex articolo 1418, comma 2 e 1343 del Codice civile), del contratto preliminare.

In premessa, il Tribunale rileva che la decadenza del titolo abilitativo edilizio può intervenire per omesso rispetto:

- del termine annuale di inizio lavori;
- del termine triennale di completamento lavori (che può essere prorogato, con provvedimento motivato, unicamente per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione).

Nel caso di specie il Tribunale di Agrigento, rilevando la decadenza sia della concessione principale che dei successivi provvedimenti concessori «accessori» (destinati a seguire le sorti della concessione principale), ha accertato l'abusività delle opere nel frattempo intraprese sul fondo, contestualmente evidenziando come la decadenza degli atti concessori non comporti la nullità, per illiceità della causa (ex articoli 1418, comma 2 e 1343 del Codice civile), del contratto preliminare.

A tal proposito, è stato evidenziato che la nullità è una sanzione apprestata a fronte di un vizio genetico e originario del contratto, vizio che, nell'ipotesi di illiceità della causa del contratto, si identifica nella finalizzazione della operazione negoziale nel suo complesso, già al momento del suo perfezionamento, a un risultato contrario all'ordinamento giuridico.

Considerato che con il contratto preliminare in esame le parti hanno inteso obbligarsi al successivo trasferimento di unità abitative ancora da costruirsi, lo stesso negozio, al momento della conclusione, era orientato alla realizzazione di una funzione meritevole di tutela a norma dell'articolo 1322 del Codice civile, essendo valse la successiva impossibilità di costruire l'opera per decadenza del titolo concessorio a rendere impossibile, per un fatto sopravvenuto, la realizzazione della medesima finalità. Trattasi, dunque, di una circostanza idonea a rilevare non sotto il profilo dell'atto negoziale, ma del rapporto giuridico che da esso è scaturito.

Non è possibile, nel caso di specie, invocare la nullità del contratto preliminare di vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico, per la comminatoria di cui all'articolo 40, comma 2 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La giurisprudenza di legittimità (Corte di Cassazione, sezione 2, sentenza 17 ottobre 2013, n. 23591) ha sostenuto che "Il contratto preliminare di vendita di un immobile irregolare dal punto di vista urbanistico è nullo per la comminatoria di cui all'articolo 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, sebbene riferita agli atti di trasferimento con immediata efficacia reale, si estende al preliminare, con efficacia meramente obbligatoria, in

quanto avente ad oggetto la stipulazione di un contratto definitivo nullo per contrarietà a norma imperativa". Tale nullità tutela l'affidamento, sanzionando la violazione di un obbligo formale, imposto al venditore al fine di porre l'acquirente di un immobile in condizione di conoscere le condizioni del bene acquistato e di effettuare gli accertamenti sulla regolarità del bene attraverso il confronto tra la sua consistenza reale e quella risultante dalla concessione edilizia ovvero dalla domanda di concessione in sanatoria. Sicché, ove tale dichiarazione sia presente, nessuna conseguenza invalidante ricade sul contratto per effetto della concreta difformità tra il costruito e l'assentito, o, in generale, dal difetto di regolarità sostanziale del bene sotto il profilo del rispetto delle norme urbanistiche.

Nella suddetta ipotesi, in ogni caso, la nullità è correlata a un vizio originario del negozio, dal momento che i beni abusivi risultano sussistenti già dalla stipula dell'atto e, conseguentemente, lo scopo perseguito deve ritenersi illecito sin dall'origine.

Nel caso esaminato dal Tribunale di Agrigento, al contrario, la finalità perseguita dalle parti al momento della stipulazione del preliminare di vendita di cosa futura (obbligarsi al successivo trasferimento di unità abitative ancora da costruirsi) risulta meritevole di tutela a norma dell'articolo 1322 del Codice civile, sebbene la successiva impossibilità di costruire l'opera per decadenza del titolo concessorio abbia reso impossibile, per un fatto sopravvenuto, la realizzazione della medesima finalità.

Al fine di sostenere la nullità del contratto preliminare di vendita di cosa futura, non può trovare applicazione il secondo comma dell'articolo 1472 del Codice civile.

L'articolo 1472, comma 2 del Codice civile, con specifico riguardo alla vendita di beni ancora non sussistenti, prevede la nullità del negozio per l'ipotesi in cui la cosa non venga ad esistenza. Tale disposizione deve essere considerata di stretta interpretazione, di conseguenza non risulta suscettibile di applicazione analogica al caso in esame in ragione della diversità delle fattispecie.

In particolare, il «contratto di vendita di cosa futura», pur non comportando il passaggio della proprietà della cosa al compratore simultaneamente per effetto della semplice manifestazione del consenso, configura un'ipotesi di contratto definitivo di vendita con effetti reali differiti, considerato che il trasferimento della cosa opera non appena la stessa venga a esistenza a norma dell'articolo 1472 del Codice civile (Corte di Cassazione, sezione 2, sentenza 6 novembre 1991, n. 11840).

Dal «contratto di vendita di cosa futura» si differenzia il «contratto preliminare di vendita di cosa futura», che ha come contenuto soltanto la stipulazione di un successivo contratto definitivo (obbligazione alla quale può aggiungersi, ove si tratti di cosa da costruire, quella avente ad oggetto la realizzazione del bene) e costituisce, pertanto, un contratto in formazione, produttivo – dal momento in cui si perfeziona – di semplici effetti obbligatori preliminari (Corte di Cassazione, sezione 2, sentenza 22 ottobre 2010, n. 21739).

Il contratto preliminare di compravendita di cosa futura stipulato dalle parti risulta inefficace per effetto dell'esercizio da parte del ricorrente del diritto di recesso previsto nel preliminare.

A seguito della scadenza del termine di legge, sia il permesso a costruire principale che quelli in variante concessi sono inefficaci ex tunc. Tale situazione può essere assimilata a quella di mancato rilascio del permesso che legittima, alla stregua di quanto riconosciuto dal contratto, l'esercizio del diritto di recesso.

Per le suddette motivazioni, il Tribunale di Agrigento ha condannato il resistente alla restituzione dell'importo di circa 150.000,00 euro.

**(Daniela Sibilio, Il Sole24ORE – Urbanistica24, 31 maggio 2016)**

## ■ Corte di Cassazione - Sentenza 18 maggio 2016, n. 1022

### ***Locazioni, azione di conformazione anche dopo la registrazione tardiva***

È nullo il contratto di affitto ad uso abitativo non registrato entro i termini di legge. Né si può attribuire efficacia sanante alla registrazione tardiva. Il conduttore può avvalersi di due rimedi alternativi: a) l'azione di conformazione legale del contenuto del contratto (ex articolo 13, comma 6, seconda parte, legge 431/1998), con restituzione delle somme eccedenti medio tempore corrisposte; b) l'azione di restituzione dell'indebitato a norma degli articoli 2033 e seguenti del codice civile. Lo ha stabilito il Tribunale di Torino con la sentenza 21 aprile 2016.

La questione parte da una locazione «transitoria» stipulata nel 2008 e registrata dalla conduttrice quattro anni dopo, nel 2012, con la richiesta di ottenere la declaratoria della nullità della pattuizione relativa sia alla durata del contratto che all'ammontare del canone. Per il tribunale, alla registrazione tardiva «non può attribuirsi efficacia sanante, considerata l'esistenza del principio generale di insanabilità della nullità discendente dal disposto dell'art. 1423 c.c.». Né può condividersi l'interpretazione, di parte della giurisprudenza di merito, secondo cui la registrazione «non costituirebbe requisito di validità ma condizione di efficacia del contratto, con la conseguenza che la registrazione tardiva consentirebbe di ritenere il contratto efficace». Tale lettura, infatti, «non appare in linea con il disposto letterale della norma e con la ratio della stessa, volta a colpire l'evasione fiscale, non essendo del resto estranea al sistema la previsione della interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio».

Peraltro, prosegue la sentenza, l'interpretazione secondo la quale è applicabile la sanzione civilistica della nullità per i contratti non tempestivamente registrati trova conferma, per i contratti stipulati in data successiva al 1° gennaio 2016, nel disposto del comma 1 dell'articolo 13 legge 431/1998, come novellato dall'articolo 1 comma 59, legge 208/2015, «là dove definisce come perentorio il termine di trenta giorni assegnato al locatore al fine di provvedere alla registrazione del contratto», da ritenersi applicabile a tutti i contratti con decorrenza 30/12/2008.

Il tribunale, nel ritenere fondata la domanda del conduttore, ha affermato che «a norma dell'art. 13, comma 6, seconda parte, legge 431/1998, come novellato con legge 208/2015 – applicabile al caso di specie in forza del successivo comma 7 -, l'azione per la conformazione legale del canone è consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di trenta giorni, ciò che si è pacificamente verificato nel caso di specie».

Mentre non si applica il termine di decadenza di sei mesi dalla data di rilascio dell'immobile.

Ne deriva che, a norma dell'articolo 13, comma 6, seconda parte, legge 431/1998 (come novellato dalla legge 208/2015), deve dichiararsi esistente tra le parti «un contratto di locazione al canone minimo previsto dall'art. 2, comma 3, legge 431/1998, la cui concreta misura deve essere calcolata a mezzo di CTU». Il contratto deve dunque ritenersi costituito per la durata effettiva del rapporto intercorso tra le parti, ossia dal 1° novembre 2008 al 1° giugno 2015, quando il conduttore ha spontaneamente rilasciato l'immobile con l'accordo del locatore. La causa è stata rimessa in istruttoria per la determinazione del canone.

**(Francesco Machina Grifeo, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 25 maggio 2016)**

## ■ Corte di Cassazione - Sentenza 18 maggio 2016, n. 1022

### ***Immobili, rettifiche «vincolate»***

È illegittima la rettifica del valore di compravendita di un terreno se fondata esclusivamente su una perizia redatta dall'Ufficio: si tratta, infatti, di una valutazione di parte che va raffrontata

con eventuali altri elementi prodotti dal contribuente. Ad affermarlo è la Corte di cassazione con la sentenza 10222/2016 che è stata depositata ieri.

Le Entrate hanno rettificato il valore di compravendita di un terreno edificabile sul presupposto di una stima redatta dall'agenzia del Territorio. Quindi ha liquidato le maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale, oltre interessi e sanzioni.

La pretesa veniva impugnata dinanzi al giudice tributario che per entrambi i gradi di merito, confermava la legittimità del provvedimento.

I contribuenti ricorrevano così per Cassazione lamentando, in estrema sintesi che il giudice di appello, non si era pronunciato sull'eccezione di nullità dell'avviso di rettifica per totale assenza di motivazione, oltre che in ogni caso, aver fondato la decisione solo sulla valenza della stima redatta dall'ufficio.

La Cassazione ha innanzitutto ricordato che l'amministrazione finanziaria, dinanzi al giudice si pone sullo stesso piano del contribuente, con la conseguenza che la relazione di stima di un immobile, redatta da un organo interno all'amministrazione stessa, costituisce una relazione tecnica di parte e non una perizia d'ufficio. Ad essa, pertanto, va attribuito il valore di atto pubblico soltanto per quel che concerne la sua provenienza e non anche per il contenuto estimativo.

Il giudice poi potrebbe anche fondare la propria decisione esclusivamente sulla perizia stessa, ma è comunque tenuto a spiegare le ragioni per le quali il documento di parte sia più corretto e convincente rispetto alle altre risultanze istruttorie.

In altre parole, è stato affermato che la valutazione dell'ufficio non ha più valore rispetto ad una redatta da un tecnico privato e pertanto va considerata dal giudice al pari delle altre prove prodotte.

Nella specie, a fronte di un avviso di rettifica e liquidazione che faceva generico riferimento a "precedenti stime", nonché di un quadro istruttorio privo di qualsivoglia elemento dimostrativo, come ad esempio atti negoziali similari, valutazioni di soggetti indipendenti, informazioni sulle condizioni di edificabilità, ecc, il giudice avrebbe dovuto concludere per l'incongruità del valore per assenza di adeguata prova.

I contribuenti, in giudizio, avevano prodotto numerosi elementi di riscontro (una relazione tecnica di parte, l'accertamento comunale ai fini Ici, atti similari), in realtà completamente trascurati dal collegio di merito.

I giudici di legittimità in conclusione hanno evidenziato che era stato fatto mal governo delle regole sull'onere della prova a carico dell'Ufficio e della conseguente valutazione dei mezzi istruttori eventualmente prodotti dalle parti.

La decisione appare particolarmente importante poiché richiama l'attenzione sulla necessità che le commissioni tributarie non si limitino a confermare la legittimità di una pretesa solo su una valutazione redatta dall'Ufficio stesso, trascurando così elementi talvolta più concreti e verosimili prodotti dai contribuenti.

**(Laura Ambrosi, II Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 19 maggio 2016)**

## ■ Corte d'appello di Palermo - Sezione civile II - 18 gennaio 2016, n. 49

### ***Notaio e visure catastali: quali responsabilità?***

Nell'ambito di una compravendita immobiliare il notaio è obbligato a compiere tutte le attività necessarie per il compimento del risultato voluto dalle parti, tra queste l'obbligo di effettuare le

visure catastali ed ipotecarie per verificare se il bene sia libero da vincoli pregiudizievoli anche in assenza di uno specifico incarico ricevuto dalle parti. L'eventuale inosservanza di tale obbligo da parte del professionista comporta, quindi, come conseguenza l'inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, con l'obbligo del notaio di risarcire l'acquirente del danno sopportato (Corte d'appello di Palermo, sez. civ. II, 18 gennaio 2016, n. 49).

**Il fatto.** Tizio cita in giudizio il notaio chiedendo il risarcimento del danno a causa della mancata richiesta delle visure catastali necessarie per la stipula di un atto di compravendita immobiliare, dalle quali sarebbe emerso l'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile.

La sentenza di primo grado respinge la richiesta risarcitoria di Tizio che impugna dinanzi alla Corte d'appello tale decisione.

**La decisione.** Impugnata la sentenza di primo grado, Tizio sostiene l'erroneità della statuizione di rigetto della pretesa risarcitoria avanza nei confronti del notaio nella parte in cui la stessa ha disposto che tale professionista era stato esonerato dall'effettuare le visure catastali.

L'appellante, riportandosi all'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, ha puntualizzato che nella stipula di un atto di compravendita immobiliare grava sul notaio, anche in assenza di uno specifico incarico, l'obbligo di compiere tutte le attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti. (Cass. civ. Sez. III, 23-07-2004, n. 13825)

A sostegno della tesi ribadita nell'atto di appello, fra l'altro, Tizio ha ulteriormente ribadito che l'opera professionale gravante sul notaio "non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive volte ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti, ove la relativa omissione si è considerata integrare anche illecito deontologico, comportante responsabilità disciplinare, trattandosi di violazione prevista dalla legge n. 89 del 1913 art. 138 come sostituito dal decreto legislativo n. 249/2006, art. 22" (Cass. civ. Sez. Unite, 31-07-2012, n. 13617)

La sentenza, adottata dalla seconda sezione civile della Corte d'appello di Palermo, ha rilevato che la fonte dell'obbligo gravante sul notaio trae origine:

-dal contratto d'opera professionale che impone a tale professionista una particolare diligenza nello svolgimento della sua attività (Cass. civ. Sez. III, 27-11-2012, n. 20991; Cass. civ. Sez. III, 28-09-2012, n. 16549);

-nonché dal principio sancito dall'art. 1374 del codice civile rubricato "Integrazione del contratto" così dispone "Il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza, secondo gli usi e l'equità.

Muovendo da tali presupposti la Corte d'appello, ha rilevato che nel caso di specie il notaio, prima della stipula dell'atto di compravendita immobiliare, avrebbe dovuto espletare tutte le attività necessarie prima della stipula dell'atto consistenti nella preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene per valutare, tramite adeguata consultazione dei pubblici registri immobiliari, l'esistenza di un'ipoteca gravante sull'immobile oggetto di compravendita.

L'inosservanza di tale obbligo ha fatto insorgere a carico del professionista una responsabilità ex contractu per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, e non assume alcuna rilevanza il fatto che il notaio sia stato esonerato dalle parti dal compimento di tali attività preliminari (visure catastali). A tal proposito, infatti, puntualizza la sentenza che proprio riguardo a tale aspetto, ossia quello attinente al fatto che gli stipulanti abbiano esonerato il notaio dal compimento di tali attività preliminari alla stipula dell'atto (visure), non



è stata fornita alcuna prova nei due gradi di giudizio. Pertanto essendo emerso nel corso del giudizio l'esistenza di ipoteche iscritte sul bene oggetto del contratto prima della compravendita rogata dal notaio, avendo adottato tale professionista un comportamento negligente consistente nella redazione di un atto non conforme al regolamento di interessi voluto dalle parti nonché nella violazione degli obblighi di informazione su di lui incombenti, egli non può che rispondere delle conseguenze patrimoniali sofferte da Tizio (appellante) in virtù della sua condotta contraria ai doveri di diligenza professionale.

**(II Sole24ORE – Tecnici24, 11 maggio 2016)**

■ **Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 9 maggio 2016 n. 9318**

***Preliminare di vendita valido anche se privo degli estremi del condono edilizio***

Se privo degli estremi della sanatoria (o della concessione edilizia), il contratto preliminare di compravendita di un immobile non è per questo nullo, trattandosi di una conseguenza che la legge riserva ai soli contratti ad effetti reali. Non solo, in caso di inadempimento, può essere richiesta l'esecuzione in forma specifica e la documentazione riguardante il condono può essere prodotta nel corso del giudizio. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, sentenza 9318/2016, accogliendo il ricorso del promittente compratore contro il venditore.

In primo grado e in appello, invece, la domanda di trasferimento coattivo da parte del promittente acquirente di un terreno agricolo, su cui era stata costruita «una casa per civile abitazione», venne respinta proprio a causa «della mancata produzione della documentazione attestante l'avvenuto versamento dell'oblazione relativa al condono edilizio». Proposto ricorso, l'acquirente, tra l'altro, aveva sostenuto che l'interpretazione della Corte territoriale era errata «in quanto l'indicazione di tali elementi non era affatto necessaria ai fini della validità del contratto preliminare e i documenti comprovanti la concessione edilizia e la sanatoria ben potevano essere prodotti in sede di pronuncia della sentenza ex art. 2932 cod. civ.».

Una motivazione condivisa dalla Suprema corte secondo cui effettivamente la sanzione della nullità, prevista dall'articolo 40 della legge n. 47 del 1985, con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, «trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, ben potendo essere resa la dichiarazione o prodotta la documentazione relative alla regolarità dell'edificazione, all'eventuale concessione in sanatoria o alla domanda di oblazione e ai relativi primi due versamenti, all'atto della stipulazione del definitivo contratto traslativo, ovvero in corso di giudizio e prima della pronuncia della sentenza». Insomma «l'indicazione di tali elementi non era affatto necessaria ai fini della validità del contratto preliminare».

Inoltre, i giudici di Piazza Cavour, accogliendo una seconda doglianza hanno anche affermato che la Corte territoriale «non avrebbe potuto sollevare d'ufficio la questione della mancata individuazione catastale dell'immobile da trasferire e dei suoi confini senza indicare alle parti la relativa questione e dare loro la possibilità di difendersi sul punto, anche con la eventuale rimessione in termini ai fini della produzione dei documenti indispensabili». Sarà ora un'altra sezione della Corte territoriale leccese, in sede di rinvio, a dover valutare «l'indispensabilità della documentazione di cui l'attore in appello ha chiesto l'ammissione».

**(Francesco Machina Grifeo, II Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 10 maggio 2016)**





■ **Corte di Cassazione - Sentenza 1 giugno 2016, n. 11427**

***No alla delimitazione dei box auto se la delibera non è chiara***

Una cosa è prevedere una recinzione degli spazi condominiali altra delimitare con dei muretti divisorii l'accesso ai singoli box. Così come vi è differenza tra il conferimento di un incarico di progettazione ad un architetto e la prova che esso abbia effettivamente avuto il via libera da parte dell'assemblea. La Corte di cassazione, con la sentenza 11427/2016, depositata il 1° giugno 2016, rimandando alle regole del codice civile in materia di volontà dei contraenti, ha espresso un forte richiamo al dato letterale nelle interpretazioni delle delibere condominiali, scrivendo un mini decalogo dei canoni ermeneutici da seguire.

La vicenda parte dalla citazione in giudizio del proprio condominio da parte di due condomini i quali lamentavano «la minore comodità d'uso e funzionalità dell'area condominiale di manovra antistante i garage condominiali rispetto al preesistente stato dei luoghi» per via «dell'illegittima recinzione realizzata dal condominio, di cui chiedevano la condanna alla rimessione in pristino e al risarcimento dei danni». Il tribunale tuttavia aveva respinto la domanda ritenendo, anche sulla base della deposizione dell'amministratore, che «per recinzione si intendeva anche la ripartizione delle aree condominiali antistanti i garage». Sicché il contenuto dei lavori era conforme alle delibere adottate, e la volontà degli attori «era cristallizzata nel voto favorevole ai lavori».

Per i ricorrenti, invece, la decisione non era adeguatamente motivata né riguardo al contenuto dei lavori né sulla presunta approvazione del progetto, in realtà mai avvenuta. Doglianze accolte dalla Suprema corte secondo cui la motivazione di merito viola il canone ermeneutico dell'articolo 1362, 1° comma c.c., «perché non opera alcuna previa interpretazione letterale delle delibere che richiama». E per di più «lì dove ne cita parzialmente il contenuto lascia intendere che l'assemblea stabilì di incaricare un progettista, non anche che approvò il progetto una volta redatto». Non solo, sempre la decisione impugnata, effettua un'interpretazione «extratestuale delle delibere mediante la testimonianza dell'allora amministratore del condominio, senza aver prima dimostrato l'insufficienza del criterio letterale». Non spiega, poi, come mai «recingere l'area comune equivallesse nell'intento dei condomini a suddividerla in porzioni fisicamente delimitate, che essendo cosa oggettivamente diversa avrebbe richiesto una spiegazione più perspicua». Infine, dimostra la volontà dei condomini «in base a quanto effettivamente realizzato, come se l'esistenza - di per sé incontrovertibile - delle opere in questione fosse essa stessa prova della loro conformità a delibere condominiali adottate ancor prima della redazione del progetto».

In definitiva, si tratta di una bocciatura su tutti i fronti del ragionamento del tribunale che «confonde il fatto controverso (la previa approvazione) con il fatto pacifico (le opere eseguite)».

Così, nel cassare con rinvio la sentenza impugnata, i giudici di Piazza Cavour hanno affermato il principio per cui: «le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico».

**(Francesco Machina Grifeo, *Il Sole24ORE* – Quotidiano del Condominio, 2 giugno 2016)**

## ■ Tribunale di Milano – Sentenza 3 maggio 2016, n. 5465

### ***Sul rumore fa fede il regolamento anche se è più restrittivo del Codice***

Il rumore dovuto al disturbo dei vicini in condominio deve cessare e comporta il risarcimento dei danni per insonorizzazione, e anche per l'ammontare dei canoni e degli oneri accessori che il proprietario della casa affittata avrebbe incassato se il rapporto fosse proseguito per la normale durata e non si fosse interrotto a causa del disturbo. Questo il principio espresso dal Tribunale di Milano con la sentenza n. 5465/2016, pubblicata il 3 maggio 2016.

La condòmina-locatrice dava atto che, nel corso del rapporto di locazione, il conduttore al quale aveva locato l'appartamento lamentava «diversi episodi di intollerabile disturbo della quiete diurna e soprattutto notturna». Venivano fatte richieste scritte ed orali di cessazione dei rumori, anche per il tramite dell'amministratore del condominio, senza peraltro sortire alcun effetto concreto. Per questo il conduttore, preannunciava alla locatrice che, in caso di ulteriore prosecuzione delle emissioni sonore, avrebbe esercitato il recesso dal contratto. La proprietà aveva perciò fatto eseguire opere di insonorizzazione sostenendone interamente i costi. Ma il conduttore aveva esercitato lo stesso il recesso anticipato dal rapporto, motivato col fatto che «la rumorosità dei vicini rende intollerabile la permanenza nell'abitazione».

I vicini si difendevano sostenendo che in casa c'era una persona con problemi di udito e deducendo «l'assoluta mancanza di prove circa l'intollerabilità», non essendo stato svolto alcun accertamento tecnico.

Il Tribunale di Milano osservava però che il regolamento di condominio faceva «assoluto divieto di recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e, segnatamente, dalle ore 20,00 alle ore 8,00». Tale prescrizione, nel vietare semplici "rumori" che rechino "disturbo", era ben più restrittiva di quella posta dall'articolo 844 del Codice civile, che richiedeva la dimostrazione che le emissioni rumorose superassero la soglia della tollerabilità. Le risultanze processuali consentivano quindi di ritenere senz'altro integrata la violazione della norma regolamentare.

E in ogni caso «non vi è la necessità di ricorrere ad una perizia fonometrica allorché il giudice, basandosi su altri elementi probatori acquisiti agli atti, si sia formato il convincimento (...) che vi sia stato il superamento dei limiti di tollerabilità» (Cassazione, sentenza 3000/97).

**(Luca Bridi, Il Sole24ORE – Edilizia e Territorio online, 31 maggio 2016)**

# Approfondimenti

## CONDOMINIO



### **Il futuro (problematico) del condominio**

*Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 15 giugno 2016, n. 1000 pag. 1018-1023*

Un'indagine su alcuni profili problematici presenti nell'attuale disciplina condominiale, che presumibilmente occuperanno, in un futuro più o meno vicino, interpreti e operatori.

Il fenomeno del condominio negli edifici (secondo quella che è la denominazione che da sempre ne dà il codice civile) può essere ovviamente analizzato secondo diversi punti di vista. È quasi scontato evidenziare che la relativa analisi può riguardare aspetti tecnici, sociologici, economici e quant'altro.

Nel nostro specifico, però, e secondo quella che è la prospettiva particolare del diritto (che ha ovviamente caratteristiche e dinamiche proprie), ciò che più interessa è l'approfondimento delle tematiche relative alle "norme", vale a dire a tutto ciò che riguarda le regole giuridiche applicabili alle diverse situazioni, nella finalità di regolamentare i rapporti tra i soggetti interessati.

Si tratta di un'attività piuttosto complessa che coinvolge profili non solo di mera conoscenza e/o informazione, ma anche di (alta e ardua) interpretazione dei "segni" (quali sono le parole che costituiscono la legge); aspetto che direttamente attiene alle capacità intellettuali di chi vi si applica (e quindi è quanto mai di incerto risultato). Se ne rivela, come può facilmente intuirsi, un banco di prova di non trascurabile difficoltà, che l'operatore del settore cerca quotidianamente di superare, nel costante scopo di pervenire alla risoluzione di problematiche concrete sempre (e inevitabilmente) nuove e diverse.

Tenendo presente detta consapevolezza, è possibile individuare – con la necessaria relatività che il difficile compito consiglia – qualche profilo problematico presente nell'attuale disciplina condominiale, che, molto probabilmente, occuperà nel prossimo (e anche remoto) futuro gli interpreti e gli operatori, il tutto nella speranza che tale odierna attività possa avere una qualche finalità di minima prevenzione degli inevitabili errori nei quali incappa chiunque che, come un esploratore di territori sconosciuti, affronta l'ignoto.

#### **La riforma del condominio**

Una prima questione riguarda la natura e le modalità di intervento della recente riforma del condominio. Com'è noto, la legge 220 dell'11 dicembre 2012 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, in G.U. 293 del 17 dicembre 2012, in vigore dal 18 giugno 2013) e i successivi interventi "correttivi" (D.L. 145 del 23 dicembre 2013, in G.U. 300 del 23 dicembre 2013, convertito dalla legge 9 del 21 febbraio 2014, in G.U. 43 del 21 febbraio 2014) hanno largamente inciso sul tessuto normativo del codice civile, nella parte in cui si occupava (e si occupa) della fattispecie condominiale (artt. 1117-1130 cod. civ., nonché artt. 61-72 disp. att. cod. civ.).

Le modalità concrete di intervento testuale adottate dal legislatore sono state le più ampie e variegate: egli ha conservato alcune parti, a volte molto estese, del vecchio codice civile; ha spostato - in più di un caso senza apparenti specifiche finalità - altre parti del vecchio testo da una posizione a un'altra dell'articolato; ha sostituito alcune locuzioni, a volte con termini che appaiono sinonimi, altre volte invece inserendone degli altri dal significato senza dubbio differente; ha soppresso alcuni termini/locuzioni; ha introdotto parti di testo del tutto nuove, sia come singoli termini, sia come periodi, sia come commi, sia infine come interi articoli.

È quasi ovvio che da un siffatto approccio non può che derivare una sicura (e ulteriore) difficoltà per chi vuole ricostruire il significato esatto delle norme (che si aggiunge a quella, già presente, che riguarda l'individuazione del significato proprio - o meglio, normativo - delle locuzioni presenti nella legge).

Oltre a ciò, il legislatore, come ampiamente è stato riconosciuto dagli interpreti, nel modificare e integrare il codice, ha introdotto (si potrebbe dire "sdoganato") concetti e principi che erano già stati riconosciuti dalla giurisprudenza ante riforma, che si trovano ora a fare parte del corpus del codice civile (e quindi ad avere - ed essere - fonte legislativa).

In qualche maniera, per usare un esempio figurato, è come se il legislatore avesse scompaginato, mettendola completamente in disordine, tutta la nostra scrivania (precedente), mischiando concetti, principi e regole e inducendo una condizione di confusione dalla quale non può certo venire (semplicemente da sé) nulla di buono.

Da ciò scaturiscono almeno un paio di problemi, che possono essere così riassunti:

innanzi tutto occorre (e occorrerà sempre più) individuare quali sono le regole realmente nuove introdotte dalla citata riforma (e questo in qualsiasi caso: introduzione di nuovi termini, sostituzione e/o soppressione di vecchi termini ecc.). Invero è ben possibile che il legislatore abbia a volte solo precisato alcuni termini e/o locuzioni senza introdurre regole differenti rispetto alla normativa precedente (si pensi all'emblematico caso in cui, più volte, viene sostituita la locuzione "porzione di piano" con quella "unità immobiliare": si vedano, sul punto, gli artt. 1117, 1118, 1124 cod. civ.); ma è ancora più possibile (ed è certamente avvenuto) che il cambiamento di termini e/o locuzioni corrisponda a una nuova regolamentazione (per un preciso riferimento di tale ultima situazione, il richiamo è certamente all'art. 1136 cod. civ., nel quale, in ambito di individuazione dei destinatari della convocazione di assemblea, è stata sostituita la locuzione "tutti i condomini" con quella "tutti gli aventi diritto", con ciò consentendo che l'invito venga indirizzato sia a soggetti ulteriori rispetto ai proprietari delle unità immobiliari ricomprese nell'edificio (si pensi ai conduttori), sia a una "parte" - ovvero a un "gruppo ristretto" - dei condomini);

al contempo, la riproduzione nell'articolato del codice di principi già riconosciuti dalla giurisprudenza ante riforma pone (e sempre più porrà) il problema dell'utilizzabilità, in sede interpretativa, di detti principi giurisprudenziali, sollevando la questione se tutto il portato ermeneutico precedente sia oggi ancora valido. In altri e meno astratti termini (e per esempio), il principio di ammissibilità del distacco unilaterale dall'impianto centralizzato per il riscaldamento (previsto dal nuovo ultimo comma dell'art. 1118 cod. civ., secondo cui «il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma») è il medesimo (e comporta le stesse regole e gli stessi "distinguo") di quello affermato dalle numerose sentenze in argomento? (Sul punto infatti si veda, da ultimo ma ex multis, il Trib. Milano 16 luglio 2014, n. 9410, il quale precisa proprio che «è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato, anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, a condizione che l'impianto non ne sia pregiudicato. Ne consegue, in applicazione del principio di cui all'art. 1123, comma 2, cod. civ., l'esonero del condomino dall'obbligo di

sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato e la permanenza di quello relativo alle spese per la conservazione dell'impianto stesso»).

### ***I vecchi e i nuovi regolamenti***

Altre inevitabili problematiche scaturiranno dall'impatto che la riforma certamente ha (e avrà) sia sui vecchi, sia sui nuovi regolamenti di condominio.

Andando per ordine:

-considerando i regolamenti di condominio che, relativamente al singolo edificio, possono trovarsi approvati in tempo antecedente all'entrata in vigore della legge 220/2012, non può non evidenziarsi l'alta probabilità che contengano clausole in contrasto con le regole introdotte dalla riforma. Per fare ancora un esempio, è ben possibile che un regolamento (sia esso di natura assembleare, o contrattuale/convenzionale) rechi una clausola contenente un divieto assoluto di distacco unilaterale dall'impianto (comune) per il riscaldamento centralizzato a fronte del chiaro disposto del riformato art. 1118 cod. civ., che invece qualifica tale operazione come una facoltà autonoma e diretta del singolo condomino. Che ne sarà della vecchia clausola? Dovrà considerarsi vigente perché (validamente) approvata ante riforma, oppure il contrasto con la novella la porrà inevitabilmente nel nulla? La risposta a questo quesito, in attesa che la giurisprudenza provveda da par suo, ci viene al momento da un approfondimento della categoria notarile secondo cui anzitutto la questione riguarda «tutte le nuove norme che siano in contrasto con la precedente disciplina»; in altri termini, si afferma che «occorre chiedersi in generale quale sia la sorte delle clausole dei regolamenti di condominio vigenti prima della riforma che si pongano in contrasto con le disposizioni inderogabili della legge 220/2012. Preliminarmente va sottolineato che l'attuale legislatore è stato meno puntuale dei suoi predecessori. Manca infatti nella riforma una norma analoga a quella contenuta nell'art. 155, comma 2, delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile, che, con riferimento ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941, si premuniva di stabilire che cessavano «di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 del codice e nell'art. 72 di queste disposizioni». La legge 220 dell'11 dicembre 2012 appare ancora più carente sotto il profilo della regolamentazione degli effetti transitori della nuova disciplina, se la si raffronta con la riforma del diritto societario, che invece conteneva un'analitica regolamentazione della materia, affidata agli artt. 223-bis-223-sexies delle disposizioni di attuazione, introdotti appunto dal D.Lgs. 6 del 17 gennaio 2003. Ciò premesso, sembra preferibile ritenere che la riforma incida anche sui regolamenti di condominio formati prima della sua entrata in vigore, dato che i medesimi dovrebbero considerarsi alla stregua dei contratti a esecuzione continuata, rispetto ai quali lo *ius superveniens* è applicabile ai rapporti sorti successivamente al loro perfezionamento. Ne consegue che le clausole dei vecchi regolamenti di condominio, in contrasto con le nuove disposizioni inderogabili introdotte dalla riforma, devono intendersi automaticamente adeguate ovvero affette da sopravvenuta inefficacia laddove l'adeguamento non sia in concreto possibile» (cfr. lo studio n. 320-2013/C La riforma del condominio del Consiglio Nazionale del Notariato; nello stesso senso anche A. Celeste – A. Scarpa, Riforma del condominio, Milano, 2012, pag. 233 e segg.). In ogni caso, il futuro compito degli interpreti (e degli operatori) sarà duplice: da una parte, si renderà necessario verificare se tale impostazione adottata dalla scienza notarile è fondata e da condividersi, dall'altra, occorrerà indagare all'interno del disposto di ciascuna clausola dei vecchi regolamenti per accertare se vi siano regole contrarie e/o incompatibili col disposto della riforma;

-per quanto riguarda i nuovi regolamenti, cioè quelli che sono stati (e saranno) approvati successivamente alla data di entrata in vigore della legge 220/2012 (18 giugno 2013), le questioni poste dalla riforma sono, se possibile, ancora più complesse.

Andando per sintetici punti:

-come già evidenziato, il codice civile è stato modificato e integrato da numerose nuove norme, con un'azione riformatrice che si trova realizzata sotto le più varieguate forme di intervento testuale (inserimento, spostamento, sostituzione ecc.);

-a parte la complessità dell'attività di individuazione di dette nuove regole, è innegabile che esse vi siano e siano concretamente – e più volte – riscontrabili nel nuovo articolato (si pensi inconfutabilmente ai casi in cui la fattispecie è integralmente nuova: fra tutte, si pensi alle "modificazioni della destinazione d'uso", previste dall'art. 1117-ter cod. civ.);

-il vecchio (e, come si vedrà, purtroppo anche il nuovo) testo del comma 4 dell'art. 1138 cod. civ. reca un elenco di norme stimate come inderogabili (artt. 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 cod. civ.);

-tale elenco va completato con quanto previsto dall'art. 72 disp. att. cod. civ., che presenta un'integrazione alla suddetta lista, ricomprendendo anche ulteriori norme considerate sempre inderogabili (artt. 63, 66, 67 e 69 disp. att. cod. civ.);

-per una giurisprudenza pacifica (emessa ovviamente ante riforma), tale divieto di deroga (contenuto nei citati artt. 1138 e 72) non vale per i regolamenti contrattuali, i quali ultimi possono spingersi, con le loro pattuizioni, a modificare/integrare quanto previsto dalla legge (nel rispetto dei diritti indisponibili); infatti «l'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni e anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene a imporre» (in tali termini, Cass., sent. 6 febbraio 1987, n. 1195);

-tuttavia la situazione non risulta così precisamente definita in via interpretativa, in quanto è stato anche precisato che: alcune delle predette norme vengono stimate inderogabili anche all'unanimità, cioè dal regolamento contrattuale (cfr. Cass., sent. 28 settembre 1994, n. 7894, per la quale «non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea»); altre norme, all'interno di quelle elencate (dai richiamati artt. 1138 cod. civ. e 72 disp. att. cod. civ.), vengono stimate (sempre dalla giurisprudenza ante riforma) derogabili a maggioranza (si pensi, per esempio, alla possibilità di prevedere un preavviso maggiore rispetto a quello dell'art. 66 disp. att. cod. civ., o alla facoltà di regolare la delega di cui all'art. 67 disp. att. cod. civ.); in quest'ultimo caso, si è affermato che non si tratta di deroga (e quindi di limitazione), ma di mera "regolamentazione";

-la riforma non si è minimamente preoccupata di integrare le due suddette liste di norme da ritenersi inderogabili tra quelle introdotte ex novo, tra le quali certamente ve ne sono alcune immodificabili a maggioranza e altre nemmeno all'unanimità; non dimenticando peraltro che, all'interno di alcune nuove norme, inevitabilmente sono riscontrabili entrambe dette ipotesi.

A fronte di siffatti cambiamenti portati dalla riforma, appare quindi evidente che l'unica soluzione interpretativa possibile sarà quella di una valutazione caso per caso (individuando gli interessi sottesi a ciascuna norma; se cioè tali interessi siano da stimare negoziabili o no da parte dei condomini), in attesa del necessario conforto della giurisprudenza. Sarà inevitabile quindi che le prossime fatiche interpretative comprendano anche questo profilo, nel tentativo (che non è difficile prevedere sarà ripetuto e costante nel tempo) di sopperire a un'innegabile mancanza della legge 220/2012.

### ***L'allargamento della platea dei soggetti interessati***

Su tale profilo, il discorso sulla disciplina condominiale scaturente dalla riforma si fa ancora più labile e nebuloso (e quindi difficoltoso per l'interprete), ma non per questo meno reale e foriero di problematiche.

Senza sconfinare in analisi socio-economiche del fenomeno (che pure sarebbero pertinenti), da un esame del nuovo articolato introdotto dalla riforma del condominio appare chiara l'intenzione del legislatore di allargare la "platea" degli interessati alla gestione dell'edificio,



ricomprendendo in essa anche soggetti che non sono solo i titolari del diritto di proprietà sulle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato.

I segni di tale (un po' sottesa) intenzione del legislatore sono invero numerosi; si pensi ai seguenti articoli:

-art. 1117 cod. civ., nel quale, all'interno dell'insieme dei partecipanti, vengono ricompresi anche gli «aventi diritto a godimento periodico» «delle singole unità immobiliari» (il riferimento è certamente alla multiproprietà immobiliare - si vedano gli artt. 69 e segg. del "Codice del consumo", D.Lgs. 206/2005, e succ. mod.; tali norme infatti, sotto il Capo relativo al "diritto di godimento ripartito di beni immobili", riguardano i contratti «della durata di almeno tre anni, con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente a oggetto il godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore a una settimana»)

-art. 1120 cod. civ. recante il riferimento a «terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune», il tutto con riferimento alle «opere e gli interventi previsti ... per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili...»;

-art. 1122 cod. civ., che sembra prevedere la sussistenza, all'interno del condominio, di due differenti titolari: da una parte, il classico partecipante proprietario di unità immobiliare, dall'altra, il titolare della proprietà esclusiva o del diritto di uso individuale sulle «parti normalmente destinate all'uso comune»;

-art. 1122-bis cod. civ., nel cui testo è contemplata un'ulteriore figura di "interessato" (colui che ha diritto di installare «impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare ...»);

-art. 1129 cod. civ., che ammette la possibilità che la gestione dello stabile sia affidata a «persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore» (senza precisare invero se tale soggetto sia o no – o debba essere o no – un condomino);

-art. 1130 cod. civ., che, nel regolamentare la tenuta dell'anagrafe condominiale, ricomprende nei dati registrabili «le generalità ... dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento» (sul punto, si veda A. Scarpa, "Conduttori nell'anagrafe condominiale", in *Il Sole 24 ORE*, 22 aprile 2014);

-art. 1130-bis cod. civ., il quale ricomprende i «titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari» all'interno dell'insieme dei soggetti che hanno facoltà di prendere visione dei «documenti giustificativi di spesa»;

-art. 1136 cod. civ., nella parte in cui prevede che all'assemblea condominiale devono essere convocati «tutti gli aventi diritto» in luogo della precedente previsione relativa a «tutti i condomini», con ciò consentendo, inevitabilmente e quanto meno, l'allargamento della rosa dei convocati anche ai conduttori; norma che viene confermata anche dal successivo art. 66 disp. att. cod. civ. (sul punto, cfr. A. Scarpa, "Avviso di assemblea anche all'inquilino", in *Il Sole 24 ORE*, 22 aprile 2014; nonché A. Cirila, "I rapporti dell'inquilino con il condominio", sul sito web [www.tecnici24.ilsole24ore.com](http://www.tecnici24.ilsole24ore.com));

-art. 63 disp. att. cod. civ., che prevede la possibilità per il terzo creditore (che agisce appunto per la riscossione coattiva del suo credito) di ottenere dall'amministrazione dello stabile i nominativi dei condomini morosi (facoltà che, comunque la si qualifichi, determina la sussistenza di un interesse di tale terzo alle vicende della gestione amministrativa dell'edificio); art. 67 disp. att. cod. civ., nel quale è prevista la nomina di un rappresentante di ciascun singolo edificio facente parte del supercondominio (senza che venga specificato se tale soggetto debba essere un condomino o possa anche essere un terzo estraneo al gruppo dei



partecipanti);

art. 71-ter disp. att. cod. civ., nella parte in cui, prevista la possibilità di attivazione di un sito web per la gestione del fabbricato, conferma che l'accesso ai dati in esso contenuti è consentito agli «aventi diritto» (e quindi non solo ai condomini).

A ben vedere, si tratta di una messe di norme di notevole quantità, che, da una parte, conferma il trend legislativo a favore di un allargamento dei soggetti interessati alle vicende amministrative del singolo condominio e, dall'altra, impone all'interprete di modificare l'approccio esclusivamente "proprietario" che, se nel passato era giustificato dall'impostazione del codice ante riforma, appare oggi – all'emergere di tutte le nuove figure di interessati – certamente anacronistico e ampiamente da aggiornare, quanto meno nella prospettiva di una giusta individuazione delle facoltà e degli oneri di ciascuna categoria.



## Patrimonio edilizio esistente: gli incentivi per il recupero

*Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 15 giugno 2016, n. 1000 pag. 995-1000*

Le detrazioni fiscali delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di risparmio energetico hanno avuto un grande successo presso le famiglie italiane, che se ne sono avvalse massicciamente. Ora però serve una stabilizzazione delle misure di vantaggio per incentivare gli investimenti di più lungo corso, evitando di ricorrere al sistema delle proroghe annuali utilizzato sino a oggi.

Non manca molto ai venti anni di anzianità della detrazione per le ristrutturazioni edilizie, mentre poco più di dieci ne sono trascorsi da quando è stata introdotta quella per il risparmio energetico.

Nei numeri precedenti della rivista abbiamo spesso affrontato le questioni tecniche e le problematiche fiscali legate ai bonus in oggetto, ma il presente numero 1.000 ci sembra l'occasione giusta per fare il punto della situazione: in che misura sono stati utilizzati i bonus, che benefici hanno dato e quali sono le prospettive future?

A questi quesiti cercheremo di fornire una risposta nei paragrafi successivi, avvalendoci dai dati (disponibili fino al 2015) contenuti negli importanti dossier preparati dal Servizio Studi della Camera dei Deputati, in collaborazione con l'istituto di ricerca CRESME, anticipando sin d'ora che il 2014 è stato l'anno del record storico di investimenti legati agli interventi in oggetto.

### Dalle origini a oggi

Le detrazioni fiscali per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica dispiegano i propri effetti nel mercato rispettivamente dal 1998 e dal 2007 e la loro applicabilità è stata oggetto di numerose proroghe nel corso degli anni, nonché di modifiche che hanno inciso sulle aliquote, sui limiti massimi di spesa, sulle categorie di interventi agevolabili.

Dalle stime elaborate emerge che gli incentivi fiscali per il recupero edilizio e per la riqualificazione energetica hanno interessato dal 1998 al 2015 oltre 12,5 milioni di interventi. Si tratta di un dato di rilevante impatto se si considera che, secondo il censimento dell'ISTAT, le famiglie in Italia sono 24,6 milioni, e che le abitazioni sono, sempre secondo l'ISTAT, 31,2 milioni. Si tratta di un dato parimenti rilevante anche nell'ipotesi in cui gli stessi interventi abbiano riguardato la medesima unità abitativa.

Nello stesso periodo le misure di incentivazione fiscale hanno attivato investimenti pari a € 207 miliardi (una media di € 11 miliardi all'anno a valori correnti), di cui 178 miliardi hanno riguardato il recupero edilizio e poco meno di 30 miliardi la riqualificazione energetica. Il dato a consuntivo per il 2014 indica un volume di investimenti pari a € 28,5 miliardi, di cui € 24,5 miliardi sono relativi al recupero e 3,9 alla riqualificazione energetica. Il dato a consuntivo per il 2014 rappresenta il valore più elevato nell'intero periodo di applicazione degli incentivi. Per quanto riguarda il 2015, i dati ricavati sulla base dell'andamento dei primi otto mesi segnalano una flessione rispetto ai valori del 2013 e del 2014, anni in cui si è registrato un livello massimo degli investimenti.

Gli investimenti veicolati dalle misure di incentivazione fiscale hanno avuto un impatto importante sull'occupazione che, nel periodo 2008-2015, ha riguardato oltre 2 milioni di occupati, con una media di 111.000 occupati diretti all'anno. Nel 2014 le stime riguardano 424.800 occupati comprensivi anche dell'indotto.

L'incidenza delle agevolazioni appare particolarmente rilevante tra il 2011 e 2015, nonostante la fase di crisi che ha colpito pesantemente il settore dell'edilizia: le stime infatti evidenziano una quota di lavori incentivati pari a 116 miliardi di euro di lavori, 79 miliardi nel solo triennio 2013-2015. Nel 2013 e nel 2014 il 60% degli investimenti in ristrutturazione in Italia è stato incentivato fiscalmente. Dal 2011 al 2015 la quota di lavori incentivati ha attivato un impatto occupazionale pari mediamente a 349.000 addetti all'anno, di cui 232.000 diretti e 117.000 nell'indotto. Si ricorda che dai dati ISTAT tra il 2011 e il secondo trimestre del 2015, a causa della crisi delle nuove costruzioni, il settore delle costruzioni ha perso 228.000 addetti.

Una stima dell'impatto sulla finanza pubblica delle misure di incentivazione fiscale nel periodo 1998-2015 evidenzia, a fronte di minori introiti conseguenti la defiscalizzazione stimati in € 90,2 miliardi, un gettito fiscale e contributivo in base alla legislazione vigente, per i lavori svolti, pari a € 77,7 miliardi con un saldo totale negativo di € 12,5 miliardi, pari a € 694 milioni medi annui dal 1998 al 2015.

Occorre considerare, peraltro, che l'introduzione di ulteriori elementi di natura finanziaria legati alla considerazione che lo Stato incassa i proventi spettanti nell'anno di esecuzione dei lavori, e distribuisce la maturazione dell'incentivo nell'arco di tempo di dieci anni, e basati sull'attualizzazione dei valori precedentemente esposti modificherebbe il saldo generando flussi di cassa positivi e una plusvalenza di € 4 miliardi.

Un ulteriore affinamento dell'analisi, da un lato, introducendo i minori introiti legati agli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e, dall'altro, considerando la quota di gettito per lo Stato derivante dai consumi e dagli investimenti mobilitati dai redditi aggiuntivi dei nuovi occupati (quota ricavata dalla Matrice di contabilità sociale) determinerebbe un saldo positivo per lo Stato di € 10,5 miliardi.

Nella stima dell'impatto delle detrazioni, inoltre, andrebbero considerati due aspetti importanti, che allo stato appare complesso quantificare. Si tratta, da un lato, degli effetti in termini di emersione dei redditi e dell'occupazione "irregolare" e, dall'altro, della riduzione dei consumi energetici e conseguentemente delle emissioni di Co2. Quest'ultimo aspetto si connette al dibattito in corso sui cambiamenti climatici anche in vista dei prossimi appuntamenti internazionali.

### ***L'estensione delle fattispecie agevolate***

Il legislatore ha recentemente adottato misure per l'estensione delle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica al patrimonio edilizio pubblico e per rendere strutturali gli incentivi per il consolidamento antisismico degli edifici.

Relativamente al patrimonio edilizio pubblico, si ricorda che la rete degli ex Istituti Autonomi Case Popolari gestisce circa 792.000 alloggi, di cui 742.000 in locazione e 50.000 a riscatto.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio pubblico e privato interessato dal rischio sismico, occorre ricordare, invece, che, secondo la classificazione sismica dei comuni italiani della Protezione Civile a marzo 2015, si può stimare che le aree a maggiore rischio sismico (zona sismica 1, zona sismica 2, zona sismica 3) sono circa il 77% del territorio nazionale (233 mila kmq) e interessano il 72% dei comuni (pari a 5.879).

### ***La proroga fino al 31 dicembre 2016***

Occorre ricordare brevemente - a questo punto - che la detrazione delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è ormai strutturale da quando è stata inserita, ad opera del decreto "Salva Italia" (D.L. 201/2011), nel corpus normativo del TUIR. Il nuovo art. 16-bis reca, in sé, tutta la disciplina del beneficio fiscale de quo, originariamente introdotto dall'art. 1 della legge 449 del 27 dicembre 1997, e poi modificato e prorogato con le successive

leggi. Tuttavia, le aliquote applicabili e le spese massime ammissibili continuano ad essere soggette a proroghe annuali.

Il comma 1 del predetto art. 16-bis dispone che dall'IRPEF lorda si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 48.000 per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi sostanzialmente già previsti dalla precedente normativa (la detrazione è da ripartire in dieci quote annue di pari importo). Il comma elenca dettagliatamente tutti gli interventi agevolabili.

La legge di Stabilità 2016, al comma 74, lett. c), del suo articolo unico, intervenendo sull'art. 16 del D.L. 63/2013, ha prorogato sino al 31 dicembre 2016 sia l'innalzamento dal 36% al 50% della detrazione delle spese per tutti gli interventi elencati nel predetto art. 16-bis, che l'aumento del limite di spesa da € 48.000 a € 96.000.

Inoltre, è stata estesa fino al 31 dicembre 2016 anche la detrazione potenziata del 65% delle spese sostenute per gli interventi antisismici su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'Ord.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, fino ad un ammontare complessivo di spesa non superiore a € 96.000 per unità immobiliare.

#### **Interventi di cui all'art. 16-bis del TUIR**

	<b>Fino al 31.12.2016</b>	<b>Dal 1.1.2017</b>
Detrazione IRPEF (in 10 anni)	50%	36%
Limite di spesa per unità immobiliare	96.000 €	48.000 €
Detrazione massima	48.280 €	17.280 €

Per quanto concerne, invece, il bonus relativo al risparmio energetico, la legge di Stabilità 2016, intervenendo sull'art. 14 del D.L. 63/2013 e, in particolare, limitandosi alla sostituzione delle parole "31 dicembre 2015" con "31 dicembre 2016", ha nuovamente prorogato la detrazione in oggetto, che si applicherà, quindi, sino al 31 dicembre 2016 nella misura del 65% delle spese sostenute sia per le unità immobiliari private che per le parti comuni condominiali, ovvero tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio.

Risulta altresì prorogata l'estensione della detrazione in oggetto nella misura 65%, fino a un massimo di € 60.000, alle spese sostenute fino 31 dicembre 2016 per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del D.Lgs. 311/2006.

È prorogata fino alla fine del 2016 anche l'altra nuova fattispecie concernente l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. In questo caso le spese agevolabili sono quelle sostenute fino al 31 dicembre 2016, con una detrazione massima di € 30.000 (con aliquota sempre al 65%).

Si ricorda che alla scadenza del bonus del 65%, i contribuenti potranno avvalersi della detrazione di cui alla lett. h) dell'art. 16-bis del TUIR per gli interventi di risparmio energetico (la cui aliquota dovrebbe tornare dal 2017 al 36%, salvo nuove proroghe). Ovviamente, però, trattandosi di una detrazione IRPEF non potrà essere fruita dalle società di capitali e da tutti gli altri soggetti IRES, che, invece, potranno ancora beneficiare, nell'ambito del reddito d'impresa, della detrazione in oggetto del 65% fino al 31 dicembre 2016.

## DETRAZIONI PER INTERVENTI SU UNITA' IMMOBILIARI

	Fino al 31.12.2016. DETRAZIONE DEL 65%	Dal 1.1.2017 DETRAZIONE DEL 36% ex art.16-bis del TUIR
Riqualificazione energetica di edifici esistenti, ovvero riqualificazione energetica "globale" che permetta di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dall'allegato A del D.M. sviluppo economico 11.3.2008. Rientrano in tale tipo di intervento la sostituzione o l'installazione impianti di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie a biomasse gli impianti di cogenerazione, rigenerazione, gli impianti geotermici e gli interventi di coibentazione non aventi le caratteristiche richieste per la loro inclusione negli interventi descritti ai punti successivi, il riscaldamento, la produzione di acqua calda, interventi su strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti).	Detrazione massima di € 100.000 Limite di spesa di € 153.846,15	
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, sue parti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali (pareti isolanti o cappotti), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U indicati nell'allegato B del D.M. sviluppo economico 11.3.2008 come modificato dal D.M. 26.1.2010. Rientra tra gli interventi in oggetto anche la sostituzione di portoni (portoncini) d'ingresso, a condizione che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino conformi agli indici di trasmittanza termica. Si ricorda che la semplice sostituzione di infissi o il rifacimento dell'involucro dell'edificio non sono agevolabili se erano già presenti strutture conformi agli standard richiesti.	Detrazione massima di € 60.000 Limite di spesa di € 92.307,69	
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Sono agevolabili anche i sistemi termodinamici a concentrazione solare utilizzati per la sola produzione di acqua calda.	Detrazione massima di € 60.000 Limite di spesa di € 92.307,69	
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Deve trattarsi di sostituzione e quindi non sono agevolabili gli interventi su edifici che erano sprovvisti di tali impianti. È agevolabile anche la sostituzione con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia. Rientra in questa categoria anche la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	Detrazione massima di € 30.000 Limite di spesa di € 46.153,84	

## Le prospettive future

Dallo sviluppo normativo e dal potenziamento che hanno avuto le detrazioni in oggetto, è evidente che l'intento del legislatore sia quello di utilizzare sempre più questo strumento fiscale, ma per far ciò è necessaria una politica più articolata di crescita e riconversione del settore edilizio e di contenimento dei consumi energetici.

A tal fine occorrono, in conclusione, tre nuovi interventi: la stabilizzazione nel tempo dell'agevolazione, superando il sistema delle proroghe di anno in anno che non consentono la pianificazione di investimenti di più lungo periodo; l'estensione a settori che sono stati "dimenticati" dalle agevolazioni fiscali, come quelli della bonifica dell'amianto, che per un certo periodo si sono avvalsi delle agevolazioni per l'installazione di pannelli fotovoltaici; la messa in rete dei crediti di imposta con altre politiche, come il piano per il contenimento dei consumi energetici o la riqualificazione urbana di più ampia scala, o se vogliamo la messa al servizio di questo strumento, che da solo non basta, anche a queste politiche più "larghe".

Investimenti in rinnovo complessivi e incentivati

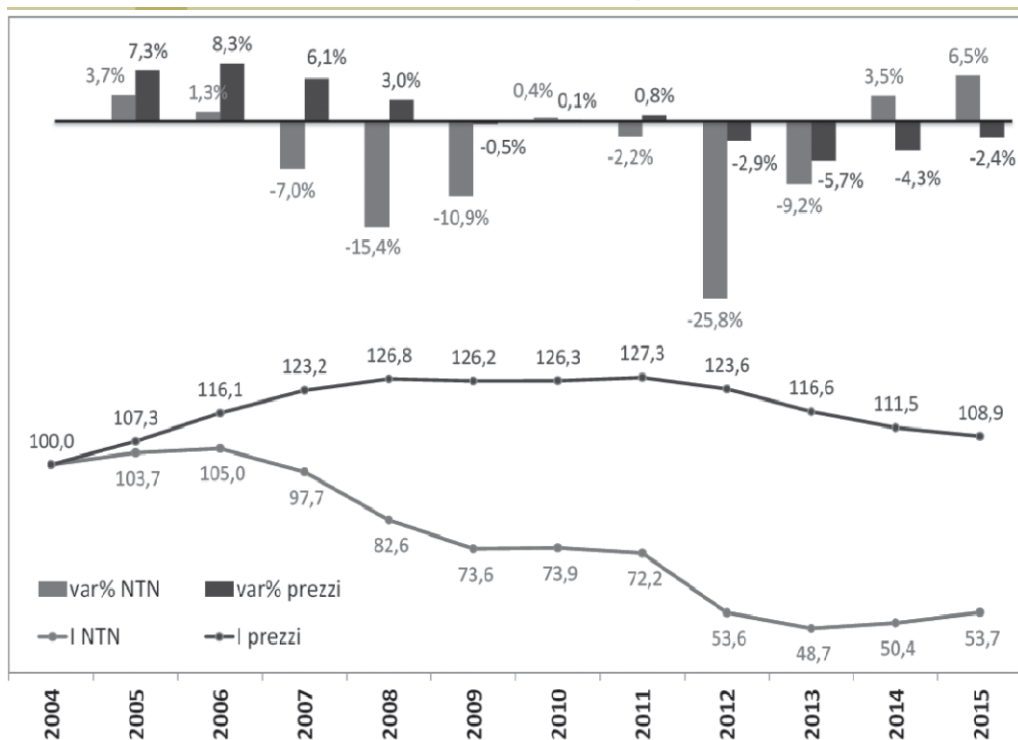
	Investimenti privati in rinnovo edilizio (valori correnti)		Investimenti veicolati dagli incentivi fiscali (valori correnti)		
	Totale edifici (milioni €)	di cui in edifici residenziali (milioni €)	Totale (milioni €)	% su totale rinnovo	% su rinnovo residenziale
1998	39.961	26.222	3.385	8,5%	12,9%
1999	42.998	28.801	3.590	8,3%	12,5%
2000	47.393	31.940	4.392	9,3%	13,7%
2001	48.812	32.669	5.119	10,5%	15,7%
2002	49.041	32.819	5.750	11,7%	17,5%
2003	49.459	33.415	5.666	11,5%	17,0%
2004	51.117	34.691	4.888	9,6%	14,1%
2005	52.919	36.091	6.848	12,9%	19,0%
2006	55.665	38.179	6.313	11,3%	16,5%
2007	58.436	40.066	9.391	16,1%	23,4%
2008	59.421	40.700	10.865	18,3%	26,7%
2009	58.711	41.201	10.633	18,1%	25,8%
2010	60.881	43.372	13.416	22,0%	30,9%
2011	63.931	45.466	17.709	27,7%	38,9%
2012	61.761	43.892	19.209	31,1%	43,8%
2013	64.663	46.058	27.957	43,2%	60,7%
2014	66.384	47.297	28.457	42,9%	60,2%
Totale	931.553	642.878	183.584	19,7%	28,6%



## Investimenti in rinnovo incentivanti per tipologia di intervento

	Recupero edilizio (41%-36%-50%)			Riqualificazione energetica (55%-65%)		
	Domande presentate (n)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)	Domande presentate (n)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)
1998	240.413	3.385	1.388	-	-	-
1999	254.989	3.590	1.472	-	-	-
2000	273.909	4.392	1.581	-	-	-
2001	319.249	5.119	1.843	-	-	-
2002	358.647	5.750	2.070	-	-	-
2003	313.537	5.666	2.040	-	-	-
2004	349.272	4.888	1.760	-	-	-
2005	342.396	6.848	2.465	-	-	-
2006	371.084	6.313	2.588	-	-	-
2007	402.811	7.938	2.858	106.000	1.453	799
2008	391.688	7.365	2.651	247.800	3.500	1.925
2009	447.728	8.070	2.905	236.700	2.563	1.410
2010	494.006	8.808	3.171	405.600	4.608	2.534
2011	779.400	14.400	5.184	280.700	3.309	1.820
2012	883.600	16.325	7.248	265.380	2.883	1.586
2013	1.317.627	24.345	12.172	335.961	3.612	2.203
2014	1.327.768	24.532	12.266	365.015	3.924	2.551
<b>Totale</b>	<b>8.868.124</b>	<b>157.734</b>	<b>65.663</b>	<b>2.243.156</b>	<b>25.852</b>	<b>14.828</b>

**INDICE DEI PREZZI E DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI DAL 2004 (NTN= numero transazioni normalizzate)**



# L'Esperto Risponde



**Immobili: locazione e vendita**

## ■ IL CONTRATTO DEFINITIVO CANCELLA IL PRELIMINARE

**D.** *Le clausole contenute in un contratto preliminare di compravendita di immobile ad uso abitativo, non riportate nel contratto definitivo regolarmente stipulato, registrato e trascritto, possono essere considerate efficaci e invocate a proprio favore dalla società venditrice?*

-----

**R.** Il contratto definitivo - nella specie di compravendita di immobile - supera un eventuale precedente contratto preliminare e costituisce la fonte dei diritti e obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto dalle parti (giurisprudenza consolidata, molto recente Cassazione 11 aprile 2016 n. 7064). Pertanto, il rogito definitivo può anche essere totalmente o parzialmente difforme dal contratto preliminare, le cui clausole non riprese nel definitivo sopravvivono esclusivamente qualora i contraenti lo abbiano espressamente previsto e dichiarato nel contratto definitivo (Cassazione 30 aprile 2013 n. 10209). La presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti, nel silenzio del contratto definitivo, può essere vinta esclusivamente dalla prova, risultante da atto scritto se il negozio riguarda beni immobili, di un accordo fra le parti coevo alla stipula del definitivo, nel quale esprimono la volontà che obblighi e prestazioni contenute nel preliminare restino valide. Di tale prova è onerata la parte che chiede l'adempimento di questo diverso e distinto accordo (Cassazione 5 giugno 2012 n. 9063). Pertanto, in mancanza della citata scrittura, la parte venditrice non può ricorrere a clausole e/o accordi pattuiti nel preliminare.

**(Il Sole 24ORE – Quotidiano del Diritto, 25 maggio 2016)**

## ■ A CONTRATTO ORMAI CHIUSO SI VERSA UN'INDENNITÀ

**D.** *Alla scadenza naturale di un contratto abitativo 4 + 4 viene trasmessa regolare richiesta nei termini per la risoluzione da parte del proprietario. Alcuni giorni prima del rilascio dell'immobile l'inquilino comunica di non poter rilasciare l'appartamento perché non ha trovato una nuova abitazione e chiede la proroga di alcuni mesi (a suo dire 3 o 4, forse più). Come regolarizzare questo periodo, sia in termini contrattuali, sia in termini dichiarativi? È consigliabile stipulare e registrare un nuovo contratto di natura transitoria?*

-----

**R.** Nei rapporti con il conduttore, il soggetto locatore potrà continuare a richiedere un compenso, da qualificarsi come "indennità per l'occupazione dei locali" o altra similare. Il conduttore dovrà provvedere al relativo pagamento in quanto a ciò tenuto dall'articolo 1591 del Codice civile, il quale prevede che il soggetto in mora nel restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno. Ai fini fiscali, sarà opportuno registrare una proroga per il periodo di un anno, che verrà poi seguita, al momento dell'effettiva riconsegna, da un versamento per la

rescissione del contratto. Entrambe queste spese dovranno essere rimborsate dal conduttore costituendo quel maggior danno indicato dall'articolo 1591 del Codice civile.

**(Luca Stendardi, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 23 maggio 2016)**



## Condominio

### ■ PREVALE IL REGOLAMENTO DI TIPO CONTRATTUALE

*D. Sono proprietario di un appartamento, al piano rialzato, di un edificio costruito nel 1988. Non ho mai utilizzato l'ascensore e non ho mai partecipato ad alcuna spesa relativa. In questi giorni, i condòmini che abitano ai piani alti, visti gli adeguamenti imposti per legge, vogliono sfruttare questa opportunità per rimettere a nuovo l'ascensore, ormai vecchio. Per questo stanno esercitando pressione sull'amministratore affinché faccia pagare anche i piani rialzati. Questa imposizione è corretta sapendo che il regolamento condominiale, di tipo contrattuale, sul punto riporta che «ai proprietari dei locali del piano rialzato non sono comuni le scale per tutta la loro altezza e relativi impianti d'illuminazione e gli ascensori con i relativi impianti»?*

-----

**R.** Il regolamento condominiale contrattuale prevale e, di conseguenza, nel caso in questione i condòmini proprietari dei locali al piano rialzato non dovranno pagare le spese per le scale, comprese quelle per l'illuminazione e per gli ascensori.

**(Cesarina Vittoria Vegni, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 maggio 2016)**

### ■ SOLO CONTRATTUALI I DIVIETI DI CAMBIARE DESTINAZIONE

*D. È possibile integrare il regolamento assembleare condominiale con una clausola che stabilisce il divieto di adibire l'immobile di proprietà a un uso diverso dalla destinazione catastale?*

-----

**R.** La risposta è negativa. Infatti, una clausola che vieti il cambio di destinazione di uso, rispetto alla destinazione catastale, di una proprietà esclusiva, deve avere natura contrattuale, sicché non può essere approvata dall'assemblea a maggioranza. Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, per l'imposizione di vincoli di natura reale sulle parti comuni e sulle proprietà esclusive, è necessaria la forma scritta "ad substantiam" (con sottoscrizione di tutti i partecipanti al condominio). Si veda, in questo senso, per tutte, Cassazione, 17 luglio 2006, n. 16228, in materia di uso delle parti comuni, ma i cui principi possono valere anche per le proprietà esclusive, secondo cui il diritto all'utilizzo delle parti comuni può trovare limitazioni solo nei titoli di acquisto o in convenzioni appositamente stipulate. Nello stesso senso, anche Cassazione, 12 maggio 1994, n. 4632, secondo cui «sono assolutamente nulle le deliberazioni delle assemblee condominiali lesive dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli condòmini».

**(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 23 maggio 2016).**

### ■ LA POSSIBILE APERTURA DI UN VARCO NELLA SIEPE

*D. Un condominio con un grande giardino ha, come recinzione, una siepe creata e curata dal*

*condominio stesso. Un condomino, da anni, attraversa il giardino e ha creato un varco nella siepe condominiale per recarsi nell'orto che ha realizzato abusivamente sulla sponda del fiume. Il condomino in oggetto potrebbe, con il tempo, maturare il diritto di passaggio per effetto dell'usucapione? L'assemblea potrebbe concedergli il passaggio? A maggioranza o all'unanimità?*

-----

**R.** Il passaggio sul giardino condominiale è già un diritto del condomino. Il varco fatto nella siepe non rileva come usucapione, perché riguarda una strada pubblica e non può essere usucapito solo a favore di un condomino. Il problema è diverso e riguarda l'articolo 1102 del Codice civile: a tale proposito la Corte di cassazione, con la sentenza del 3 giugno 2015, n. 11445, ha ritenuto che «ogni condomino, nel caso in cui il cortile esclusivo o comune sia munito di recinzione confinante con area pubblica o altra area dello stesso condominio, può apportare a tale recinzione, se di proprietà condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'apertura o all'ampliamento di un varco di accesso al cortile condominiale o alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non alteri la destinazione del muro e delle altre cose comuni, non comprometta il diritto al pari uso e non arrechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e decoro architettonico del fabbricato».

**(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 maggio 2016)**

#### ■ NULLA LA DELIBERA SULLA PULIZIA «A TURNO»

**D.** *In uno stabile i condòmini hanno stabilito all'unanimità di effettuare la pulizia del vano scala a turno. Da più di due anni un condomino ha posto in vendita la propria abitazione e non effettua più la pulizia, nonostante i solleciti. Poiché è imminente la vendita dell'appartamento, al nuovo proprietario può essere chiesto di adempiere agli obblighi arretrati, effettuando la pulizia per un periodo continuativo di tempo corrispondente al periodo in cui doveva farla il precedente proprietario nei due anni trascorsi? Il condomino "subentrante" è tenuto a questo obbligo, come dovrebbe essere tenuto a effettuare eventuali pagamenti arretrati relativi agli ultimi due anni?*

-----

**R.** La deliberazione con cui si dispone che alla pulizia del vano scale provvedano i singoli condòmini a turno, direttamente o affidando l'incarico a terzi, è stata condivisibilmente ritenuta nulla (Tribunale di Padova, 10 maggio 2012). La gestione delle parti comuni non può essere delegata ai singoli. Il fatto che la decisione sia stata presa all'unanimità, o in forza di un accordo tra i condòmini, non muta i termini della questione. Si tratterà di una deliberazione o di un accordo improduttivi di effetti vincolanti. Questo non impedisce che, in via di fatto, si possa procedere con la turnazione. Qualora, tuttavia, come nel caso esposto dal lettore, sorgano contestazioni, l'unico rimedio a disposizione contro chi non rispetta i turni o non provvede alla pulizia con la necessaria cura consiste nell'affidamento del servizio a una impresa di pulizie e nella ripartizione della relativa spesa tra tutti i condòmini secondo il criterio di ripartizione applicabile. Di certo non si può pretendere dal condomino - e meno che mai dall'acquirente di una unità immobiliare condominiale - che provveda alla pulizia o che recuperi i turni saltati.

**(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 maggio 2016)**



### ■ PRIMA CASA: BIS NELL'ANNO PER EVITARE LA DECADENZA

**D.** Circa venti anni fa, mia moglie ed io, abbiamo acquistato casa con le agevolazioni prima casa, intestando l'immobile al 50% ciascuno. Adesso, io voglio vendere il mio 50% a mia moglie. Se tra un anno mia moglie decidesse di vendere l'intera proprietà, potrebbe farlo tranquillamente o dovrebbe aspettare 5 anni per quel 50% che ha acquistato da me oggi? Sarà sanzionata per aver venduto prima?

-----

**R.** Ai sensi della nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986, o della tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972, per le cessioni soggette a Iva, si decade dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa (imposta di registro pari al 2% e ipotecarie e catastali pari a 50 cadauna o Iva al 4% e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna) nell'ipotesi di rivendita dell'immobile entro i cinque anni successivi all'acquisto, senza che, entro un anno dall'alienazione, sia acquistata un'altra casa da adibire ad abitazione principale del contribuente. In tali casi, in sede di eventuale controllo da parte degli uffici verificatori, saranno dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (pari rispettivamente al 9% complessivo), più una sanzione pari al 30% delle stesse. Nel caso di specie, la moglie acquista l'altro 50% dell'abitazione acquistata con il marito fruendo delle agevolazioni prima casa (ne diventa proprietaria al 100%) in quanto nel comune possiede una quota di abitazione acquistata con i benefici prima casa, ma va ad acquistare l'altro 50% della stessa casa (vale la regola delle abitazioni contigue, circolare 138/E del 2005; se fosse una casa diversa non avrebbe diritto alle agevolazioni). Ovviamente, poi, se vende la casa prima dei cinque anni decadrà dai benefici con riferimento al 50% della casa acquistata dal marito (in tal caso deve corrispondere la differenza di imposta tra quella ordinaria e quella agevolata, più gli interessi e la sanzione del 30% di tale differenza). La decadenza, come detto, non si verifica, se prima di un anno dalla vendita si provvede ad acquistare un'altra casa da destinare ad abitazione principale.

**(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 maggio 2016).**

### ■ IL NEGOZIO DA ACCORPARE NON CONSENTE I BENEFICI

**D.** Sto acquistando da un privato un immobile A/3 come abitazione principale, che confina con un immobile C/1, sempre di proprietà del venditore che, una volta acquistato, intendo accorpare per fusione all'A/3 confinante. Posso acquistarli e fruire delle agevolazioni prima casa e del prezzo valore? E se sì, una volta proprietario, devo dare dimostrazione dell'accorpamento all'agenzia delle Entrate?

-----

**R.** La risposta è negativa. L'agevolazione "prima casa" (n.21, Tabella A, parte II, Dpr 633/72, o articolo 1, Tariffa, Dpr 131/1986, cioè Iva al 4% e registro, ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 200 euro cadauna, ovvero, se acquisto non da impresa, imposta di registro al 2% e ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 50 euro cadauna), spetta anche per l'acquisto di un ulteriore appartamento contiguo, destinato a costituire con l'altro un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso (categorie da A/2-A/7 o di cui al Dm 2 agosto 1969; circolare 138/E del 2005). In tal senso, si è pronunciata la Corte di cassazione (sentenza 22 gennaio 1998, n. 563) che, con riferimento all'applicazione dell'agevolazione "prima casa" prevista dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, ha ritenuto applicabile il regime di favore anche all'acquisto di alloggi "... risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinati dagli acquirenti, nel loro insieme, a



costituire un'unica unità abitativa; sicché il contemporaneo o anche successivo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di tali benefici, purché l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche (...) nella tipologia degli alloggi "non di lusso". Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione già posseduta acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici "prima casa" e destinata ad essere accorpata. Nel caso di specie, non si acquista insieme all'abitazione una ulteriore abitazione, ma una unità immobiliare contigua accatastata in C/1 (negoziario o bottega) che non può fruire dei benefici fiscali anche se dopo l'acquisto viene accorpata e trasformata in abitazione con cambio della destinazione d'uso.

**(Marco Zandonà, *Il Sole 24ORE* – *L'Esperto Risponde*, 16 maggio 2016).**