
FIAIP NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO 24 ORE

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



Numero 34 - luglio 2016

n. 34 – chiuso in redazione il 5 luglio 2016

Sommario

	Pagina
NEWS	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	18
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	21
APPROFONDIMENTI	
MUTUI E IMMOBILI	
ESECUZIONE PIÙ VELOCE CON IL "DECRETO MUTUI"	
<i>Semaforo verde per il cosiddetto "decreto mutui", cioè il D.Lgs. 72/2016, che ha dato attuazione alla direttiva europea sui «contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali». Fra le diverse novità vi è l'estensione a 18 mesi di rate mensili non pagate della soglia oltre la quale il consumatore è considerato inadempiente e rischia il pignoramento della casa da parte della banca senza adire la via giudiziaria.</i>	
Antonio Piccolo, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 30 giugno 2016, n. 1001 pag. 1148-1155	30
MEDIAZIONE E MANDATO	
DISTINZIONE TRA MEDIAZIONE E MANDATO: QUANDO SI HA DIRITTO ALLA PROVVISORIE	
<i>L'interessante sentenza del Tribunale di Palermo n. 1959 del 4 aprile 2016 affronta la questione del diritto alla provvigione dell'agenzia immobiliare che ha pubblicizzato l'immobile oggetto del contratto di locazione sottoscritto tra le parti, individuando i principali elementi di distinzione tra mediazione e contratto di mandato.</i>	
Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Tecnici24, 21 giugno 2016	38
L'ESPERTO RISPONDE	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	40



GRUPPO **24** 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

News

Mercato immobiliare e mutui

■ Istat, i prezzi delle case calano dell'1,2%

Ancora in calo i prezzi delle case secondo l'Istat, ma la discesa su base annua è contenuta a poco più dell'1 per cento, e in diminuzione costante negli ultimi trimestri. Segno che le quotazioni si stanno assestando su una sostanziale stabilità, anche grazie alla marcata ripresa delle compravendite.

Secondo l'istituto di statistica, "nel primo trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,2% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -1,7% nel trimestre precedente)".

Il primo trimestre del 2016 conferma quindi la vischiosità dei prezzi rispetto agli andamenti del numero di abitazioni scambiate che è invece in marcato aumento (+20,6% rispetto al primo trimestre del 2015 secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

"La riduzione della flessione tendenziale dell'Ipab riguarda sia i prezzi delle abitazioni esistenti (-1,4% da -1,8% del quarto trimestre 2015) sia quelli delle abitazioni nuove (-0,7% da -1,4%)".

Con i dati del primo trimestre del 2016, sono stati aggiornati i pesi con i quali le abitazioni nuove e quelle esistenti contribuiscono al calcolo dell'IPAB. Tra il 2010 e il 2016, il peso delle abitazioni nuove è passato da circa un terzo a poco più di un quinto.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24, 4 luglio 2016)

■ Tre «boe» di segnalazione per le famiglie

Nel "mare" d'incertezza sulle prospettive sociali ed economiche future del Paese, la consueta indagine annuale curata da Nomisma sulle famiglie italiane attorno alle scelte finanziarie e all'investimento in abitazioni consente di lanciare alcune "boe", se non di salvataggio almeno di segnalazione.

Prima boa: «La casa non è (più) una tana» – direbbe il filosofo Silvano Petrosino – almeno per custodire i risparmi di una vita. Si attesta con crescente intensità la tendenza di una mutata concezione del bene casa, in cui l'intenzione di acquisto espressa dalla domanda potenziale (circa 2 milioni di famiglie intenzionate ad affacciarsi nel 2016 sul mercato della compravendita, rispetto a 2,5 milioni del 2015 da cui sono poi scaturite 450mila compravendite reali) rientra all'interno di un quadro di necessità familiare piuttosto che di investimento, nonostante le favorevoli condizioni di asset allocation (valori immobiliari scesi e bassi tassi di interesse), e allontana progressivamente, soprattutto nelle giovani generazioni, il mito della casa come "bene rifugio" aprendo semmai a nuove concezioni di "bene condiviso" (co-housing,

hosting, etc). L'analisi per cluster di famiglie restituisce un quadro in continua evoluzione e di difficile netta interpretazione. Proprio dal gruppo più numeroso degli "illiquidi" (6,4 milioni di famiglie su 24,5 milioni nel complesso, che hanno una casa in proprietà ma non possono contare su risorse finanziarie) emergono i maggiori segnali di "raffreddamento" delle intenzioni di acquisto o ristrutturazione, mentre i "tradizionalisti" (2,6 milioni di famiglie risparmiatrici, hanno una casa in proprietà, ma non detengono strumenti finanziari) riescono a esprimere una domanda, conciliando le difficoltà di contesto con la necessità di dare una prospettiva ai figli. Un scenario di fragilità e paradossi in cui le famiglie più "equipaggiate" crescono a 6 milioni, ma preferiscono restare liquide, mentre per una parte considerevole di famiglie la "trappola" diventa la cifra di una condizione di debolezza con poche vie d'uscita.

Seconda boa: «future is now» da slogan pubblicitario diventa la bussola di orientamento delle scelte di investimento. Le famiglie hanno contezza dei fattori in miglioramento (assenza di pressione inflattiva, lieve miglioramento del reddito disponibile, spiragli occupazionali), ma vengono considerati transitori e non si trasferiscono in una decisione di acquisto/investimento (a meno di esigenze legate al nucleo familiare o a spese per la casa non più rinviabili) nel medio-lungo termine. Si fa largo, in questo senso, un inedito "approccio presentista" non tanto e più come atteggiamento precauzionale, ma come ostacolo a proiettare le proprie scelte di vita su un orizzonte temporale di lunga gittata. Due "capovolgimenti" strutturali condizioneranno le prospettive di investimento abitativo da parte delle famiglie. Il primo è rappresentato dal prevalere di un atteggiamento attendista. Del 54,7% di famiglie con un profilo adeguato per sostenere una domanda di investimento (in termini di risparmio generato e patrimonio accumulato), più di due su tre dichiara di non aver acquistato o ristrutturato casa. Il secondo è costituito dall'assenza dei requisiti minimi. Oltre il 9% delle famiglie non può esprimere una domanda di investimento reale, non potendo contare né sul flusso di risparmio né sullo stock di capitale, mentre colpisce la quota di famiglie (23,1%) che, pur potendo contare su una dotazione patrimoniale, risente di una crescente difficoltà a risparmiare e non esprime una domanda di investimento.

Terza boa: l'incubo delle sofferenze bancarie non scompare, ma cambia volto. L'80% degli attuali crediti deteriorati (cosiddetti non performing loans) in pancia alle banche italiane riguardano soprattutto le imprese colpite dalle difficoltà di mercato, ma è ragionevole aspettarsi un loro prossimo aumento sul lato delle famiglie, che in questi anni hanno dimostrato una maggiore capacità delle imprese di recuperare i pagamenti insoluti al fine di regolarizzare la propria posizione. Cresce infatti la percentuale di famiglie che dichiara un ritardo nel pagamento di una o più rate del mutuo, rappresentando il 22,8% nel 2016 (dal 14,4% dello scorso anno): ciò significa che quasi una famiglia su quattro registra ritardi nei pagamenti del mutuo e che sempre più sarà meno equipaggiata a far fronte agli impegni futuri. Queste "boe" non sono assolutamente esaustive rispetto alla complessità dello scenario in atto, tuttavia segnalano, secondo la nostra indagine, la consapevolezza che un'epoca è finita e che nessuna evidenza riuscirà a restituire i contorni della "nuova epoca". Per questo in molti rilanciano i fasti della fase del ciclo d'oro economico sostenuto grazie alla domanda immobiliare e al mito del "compro casa"; non sono pochi i grandi tifosi della finanza immobiliare "per tutti" che, dopo esserne stati i cantori, oggi faticano a trovare nuove illusioni da coltivare; un'attenta riflessione dovrebbe invece suggerire una postura da "analisti apprendisti", ovvero di coloro che fanno tesoro di alcune evidenze, non sono in grado di oggettivizzarle in assoluto, ma da queste possono apprendere per immaginare nuove traiettorie di futuro e per sviluppare intorno alle diffuse e accresciute esigenze abitative delle famiglie un diverso mercato immobiliare ad utilità sociale. L'autore è analista economico Nomisma Responsabile Unità Strategie Urbane e Sviluppo Locale .

(Marco Marcatili, Il Sole 24 ORE – Commenti e Inchieste, 2 luglio 2016)

■ Mini tassi sui nuovi prestiti

Il Regno Unito fa le valigie dall'Unione europea. Cosa cambia per gli italiani che stanno pensando di comprare una casa, stanno rimborsando un mutuo o stanno pensando di stipularne uno nuovo? La Brexit avrà un impatto in tutto ciò? La risposta è sì. Nell'economia globalizzata è sufficiente il battito d'ali di una farfalla in qualsiasi parte del mondo per avere ripercussioni anche nella propria casa. Quindi sarebbe sbagliato pensare che la decisione britannica di chiamarsi fuori dall'Europa non possa avere implicazioni anche per il mercato immobiliare.

Certo, parliamo di effetti indiretti, ma comunque di effetti. Il mercato immobiliare dipende essenzialmente da due fattori: 1) la visione ottimistica sul futuro da parte degli acquirenti; 2) la propensione delle banche ad erogare mutui, dato che il 40-45% delle transazioni immobiliari avvengono attraverso l'accensione di un prestito ipotecario. La Brexit potrà impattare su entrambi questi punti. Alimentando l'incertezza sul futuro potrebbe spingere una parte della domanda a prendere un po' di tempo, in attesa magari di capire se ci sarà un effetto contagio secessionista in altri dei 27 Paesi dell'Unione europea o dei 19 dell'area euro. Un rischio-frenata che arriva in un momento in cui il mercato immobiliare italiano è in crescita, ma calante.

Nel primo trimestre del 2016 le compravendite sono aumentate del 20% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. E a questo ha contribuito il +50% registrato nella domanda di mutui nell'ultima parte del 2015. «I dati pre-Brexit già evidenziavano una perdita di smalto della crescita: nei primi 5 mesi del 2016 il tasso di crescita della domanda di nuovi mutui si è contratto da +50 a +20%, ed è quindi probabile che questo possa ripercuotersi sulle compravendite immobiliare nei prossimi trimestri, il cui tasso di crescita potrebbe quindi scendere rispetto al +20% registrato nel primo trimestre», spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it. «La Brexit poi è un ulteriore elemento di incertezza in un contesto già fragile - conferma Luca Dondi di Nomisma -. L'idea che l'immobiliare possa rappresentare un settore rifugio al riparo dalle turbolenze è superata dalle interdipendenze tra mercati e dal peso delle componenti finanziarie nelle dinamiche di investimento».

Quanto al secondo punto, la propensione delle banche ad erogare mutui (negli ultimi mesi decisamente buona anche grazie alle manovre espansive adottate dalla Banca centrale europea) resta un'incognita. Nelle ultime tre sedute le banche italiane quotate a Piazza Affari hanno perso circa il 25% del proprio valore. Risultano estremamente vulnerabili in un contesto in cui gli investitori più speculativi non potendo attaccare i titoli di Stato - protetti dagli acquisti della Banca centrale europea - si scagliano contro il settore bancario, considerato lo specchio di un Paese, subito dopo i titoli del debito pubblico. Se la Bce dovesse essere "costretta" a nuove misure espansive per l'effetto-domino della Brexit, questo potrebbe comportare un ulteriore calo dei tassi interbancari già ai minimi storici (Euribor per i mutui a tasso variabile ed Irs per i mutui a tasso fisso). Il calo dei tassi potrebbe spingere qualche istituto a rallentare le erogazioni.

Se invece le banche continueranno ad essere propense a prestare come negli ultimi mesi, il calo dei tassi si rivelerebbe solo una buona notizia per i mutuatari, paradossalmente favorita proprio dalla Brexit. «Se così dovesse avvenire, l'epoca a tassi Euribor negativi potrà essere più lunga del previsto, come peraltro anticipato dall'appiattimento post-brexit della curva delle quotazioni dei futures Euribor 3 mesi», conclude Rossini. Occhio però agli spread praticati dalle banche, l'altro elemento che sommato al tasso interbancario concorre alla composizione del tasso di interesse del mutuo. Non è da escludere che in futuro le banche possano decidere di aumentarli per compensare l'effetto negativo della caduta dei tassi.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Primo piano, 29 giugno 2016)

■ **Nomisma: due milioni di famiglie interessate a comprare casa, ma 1 su 4 fatica a pagare il mutuo**

A fronte di miglioramenti, seppur modesti, nella condizione economica delle famiglie italiane, sono ancora molte quelle che fanno fatica a onorare la rata del mutuo o che vorrebbero accedere al mercato della casa ma non possono permetterselo o comunque hanno timore di poter far fronte a un impegno così gravoso.

L'indagine sulle famiglie di Nomisma «conferma i modesti miglioramenti delle condizioni economiche delle famiglie osservati da Istat, ma nella prima parte del 2016 sembra essere aumentata la consapevolezza delle fragilità del sistema Paese e della transitorietà di alcuni innegabili segnali positivi registrati nell'ultimo anno (dalla caduta dei prezzi delle materie prime a quello degli sgravi contributivi sulle nuove assunzioni)». Più persone all'interno dei nuclei percepiscono un reddito, tuttavia l'istituto nota un sostanziale "congelamento" delle intenzioni di acquisto della casa – in particolare come bene di investimento – e con un incremento della percentuale di famiglie che non riescono a pagare il mutuo o risparmiare.

Gli acquisti immobiliari

Pur in presenza di un aumento delle compravendite nel 2015 (+6,5% rispetto al 2014) e nel primo trimestre 2016 (+20,6% rispetto al primo trimestre 2015), l'indagine restituisce un parziale "raffreddamento" delle intenzioni d'acquisto di abitazioni dichiarate all'inizio del 2016, dopo l'entusiasmo espresso nel 2015 (le famiglie interessate sono passate dal 12,2% all'8,8%). La flessione più rilevante si riscontra in corrispondenza dei nuclei che esprimono «un'intenzione di acquisto nei prossimi mesi», passati dall'8,8% al 5,5%. Una riduzione di domanda potenziale, da 2,5 a 2 milioni di famiglie, dovuta, secondo Nomisma, alla mancanza di condizioni finanziarie prospettiche adeguate.

Nel 2015 gli acquisti di abitazioni hanno riguardato 1,8% del totale delle famiglie (464 mila). Il dato è in linea con i due anni precedenti, «seppur in virtù di un aumento di seconde case per uso del nucleo familiare plausibilmente per far fronte ai bisogni delle nuove generazioni. Il dato relativo alla domanda potenziale di seconde case per uso familiare è nell'ordine del 48,6% rispetto al 35,4% del 2015».

«Non è un caso – nota Nomisma – che nel 2016 la domanda residenziale sia massicciamente rappresentata da una componente di acquisto di seconda casa per uso familiare. È quindi evidente che questo stia avvenendo grazie al supporto che le famiglie di origine garantiscono ai figli, superando così il gap che rende difficile per la gran parte dei giovani nuclei affrontare l'investimento per l'acquisto di una abitazione».

I mutui

Rimane comunque una forte "dipendenza" dai mutui. Con una domanda che, nonostante i miglioramenti delle condizioni praticate e le maggior aperture delle banche, «resta solo parzialmente soddisfatta».

A conferma delle persistenti difficoltà emerge un dato significativo: in un anno si è passati dal 14,4% al 22,8% di famiglie che dichiarano difficoltà a far fronte al mutuo. Quasi una famiglia su quattro, quindi, che potrebbe portare un potenziale aumento di stock di sofferenze bancarie (npl), dopo che per anni la capacità di tenuta su questo fronte era stata nettamente superiore a quella delle imprese.

Il 73% delle domande di mutuo non accolte riguarda la mancanza di garanzie sufficienti. Le domande respinte riguardano anche i rifiuti che le banche compiono a livello informale ancor prima di aprire un'istruttoria. La domanda non accolta riguarda in particolare i genitori singoli con figli (7,6% della categoria) e nuclei numerosi (6,1% della categoria) con disponibilità economiche esigue.

Le ristrutturazioni

La fatica delle famiglie a sostenere spese di importo considerevole si riflette anche sulle intenzioni di ristrutturazione per il prossimo anno: Nomisma evidenzia come solo una famiglia su quattro intende procedere con investimenti di ristrutturazione e di queste il 40% dichiara che ricorrerà a un prestito bancario per sostenere l'investimento. Per l'istituto bolognese questa situazione dovrebbe indurre il mondo dell'industria e della finanza a offrire prodotti e liquidità per alimentare un mercato non pienamente concretizzato.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24, 23 giugno 2016)

■ **Immobili: nel 2015 -2,3% canone affitto, locato 6% stock disponibile**

Nel 2015 la superficie media dell'abitazione locata è stata di 92 metri quadrati e il canone annuo medio pari a € 60,6 al mq, in calo del 2,3% rispetto al 2014. Le abitazioni oggetto di nuovo contratto di locazione sono state il 6% dello stock potenzialmente disponibile, a cui corrispondono 4,6 miliardi di canone annuo complessivo. Il 60% del mercato riguarda il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo, il 18% i contratti ordinari transitori, il 20% quelli a canone concordato e solo il 2% quelli per studenti. Tra le grandi città, gli affitti di importo più elevato si pagano a Milano, Roma, Firenze e Bologna. Si tratta dei dati elaborati in un focus inedito del Rapporto immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 22 giugno 2016)

■ **Agenzia delle entrate, riparte il mercato delle case: +6,5% nel 2015**

Gli italiani tornano a investire sulla casa. Riparte il mercato delle abitazioni che, dopo il +3,5% registrato nel 2014, accelera la ripresa, segnando nel 2015 un +6,5% rispetto all'anno precedente, per un totale di circa 449 mila unità compravendute. I dati elaborati dall'Agenzia delle entrate vengono illustrati in occasione della presentazione del rapporto immobiliare residenziale realizzato in collaborazione con ABI. Dopo la lunga e ripida discesa, osservata dal 2007, nel 2015 il mercato delle abitazioni torna su un sentiero di crescita. Segno positivo anche per il mercato delle pertinenze, con gli scambi di magazzini che segnano un aumento del 3,8% e del 4,5% per gli scambi di box e posti auto.

Nel 2015 la superficie media per unità abitativa compravenduta è stata di circa 106 metri quadri, in crescita del 7,4% rispetto al 2014, leggermente più alta nei comuni non capoluogo (110 mq) rispetto a quelli capoluogo (99 mq). Il valore di scambio delle abitazioni è cresciuto dai 72,1 miliardi registrati nel 2014 ai 76 miliardi del 2015, in aumento del 5,4%. L'analisi dell'andamento delle compravendite nelle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata guidata dalla Lombardia (+9%), che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale. Sul fronte degli incrementi, le regioni che mostrano i più alti tassi di crescita rispetto al 2014 sono il Veneto (+12,1%), la Toscana e il Friuli Venezia Giulia (+10,8%), e la Basilicata (+10,2%). Seguono la Sardegna (+8%), l'Abruzzo (+7,2%), l'Emilia-Romagna (+6,8%), le Marche (+6,6%), il Piemonte (+4,9%), la Campania (+5,6%), la Sicilia (+4,8%), l'Umbria (+3,9%), la Puglia (+3,3%), la Liguria (+2,9%) e il Lazio (+2,2%). Stabile la Calabria, mentre mostrano un tasso negativo la Valle d'Aosta (-1%) e il Molise (-5,4%).

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 22 giugno 2016)

■ **Il patto marciano garantisce i mutui**

Fino a poche settimane fa il "patto marciano" era una costruzione sostanzialmente confinata nel diritto teorico: così si individuava il contratto per effetto del quale, in caso di inadempimento del debitore, il creditore acquisisce 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. Era un contratto assai poco praticato (probabilmente perché non regolamentato) ma sicuramente lecito, in quanto non lesivo del divieto di patto commissorio e cioè dell'accordo in base al quale il creditore diviene proprietario di un bene del debitore inadempiente, senza dovergli corrispondere alcunchè.

Con la legge sul vitalizio ipotecario, poi con il Dlgs 72/2016 (che consente alla banca di vendere la casa del mutuatario consumatore in caso di suo inadempimento) e con il DI 59/2016 (concernente i finanziamenti alle imprese), il patto marciano compie invece un impetuoso ingresso nell'ambito del diritto codificato del nostro ordinamento (si veda la scheda in alto. Nella "versione" del DI 59/2016 (quella del Dlgs 72/2016 è invece diversamente configurata), il patto marciano è inquadrato come l'accordo tra la banca finanziatrice e l'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. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura (terreno, fabbricato strumentale, fabbricato abitativo), ma non può trattarsi dell'abitazione principale del datore di ipoteca, del suo coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In sostanza, se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale (salvo tenersele, 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: il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore, ma ne viene previsto il passaggio di proprietà alla banca nel caso in cui l'imprenditore mutuatario non rimborsi il finanziamento: trascrivendo nei registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce la pubblicazione sul bene in questione di altre formalità pregiudizievoli per la banca mutuante (ad esempio, la trascrizione di un pignoramento o di una domanda giudiziale o 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.

Dato che si tratta di un patto di trasferimento sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario, la legge stessa direttamente definisce quando si ha questa situazione; occorre anzitutto che si tratti di un ritardo nell'adempimento di almeno nove mesi (o di dodici mesi, nel caso che l'ammortamento del mutuo abbia raggiunto l'85%) e inoltre: a) nel caso di rate mensili, si deve avere un mancato pagamento di almeno tre rate (anche non consecutive); b) nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, si deve avere il mancato pagamento anche di una sola rata; c) nel caso di obbligo di restituzione non rateale, il ritardo va calcolato con riferimento alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire.

(Il Sole 24ORE – Norme & Tributi, 30 giugno 2016)

■ **Edilizia: boom degli interventi agevolati a inizio 2016 (+50%)**

Dopo la battuta d'arresto registrata nel 2015, torna a correre all'inizio di quest'anno la spesa per ristrutturazione edilizia abitativa e interventi per il risparmio energetico degli edifici incentivata dalle detrazioni fiscali (rispettivamente) del 50 e del 65% (in dieci anni). I dati sono del Cresme su fonte del Ministero delle finanze: nel primo trimestre del 2016 l'ammontare dei pagamenti per interventi di rinnovo edilizio ed energetico (bonifici effettuati con l'apposito format bancario) è stato di € 7.640 milioni, il 49,5% in più rispetto al primo trimestre 2015 (allora furono 5.109 milioni). Il Cresme non fornisce per ora lo "spaccato" tra bonus al recupero edilizio abitativo e risparmio energetico, ma teniamo conto che nella media degli ultimi tre anni i primi rappresentavano in valore degli interventi circa l'85% del totale (lo sconto del 50% copre infatti interventi edilizi, mediamente più costosi, mentre il 65% va in gran parte nella sostituzione degli impianti termici e delle finestre). Il boom è stato consistente soprattutto a gennaio, quando i pagamenti sono raddoppiati a 4.697 milioni dai 2.379 del gennaio 2015 (+97%); ma anche a febbraio (1.281 milioni, +3,7%) e marzo (1.662 milioni, +11,2%) la crescita è proseguita. Crescita che peraltro era partita già a dicembre (2.684 milioni, +7,3%) e fra l'altro gli ultimi mesi del 2015 sono andati meglio del previsto, perché il rapporto Cresme per la Camera dei Deputati di metà ottobre prevedeva in tutto il 2015 una spesa incentivata per € 23,556 miliardi, mentre il dato effettivo dell'anno è stato superiore, a 25,147 miliardi. Confrontando il dato dei pagamenti 2016 (7.640 milioni) con quelli dei primi trimestri degli anni scorsi emerge un livello inferiore solo al 2014 (anno record), allora fu 8.510 milioni a gennaio-marzo, ma superiore ai 5.929 milioni del 2013 e ai 4.841 milioni del 2012. Si tratta per ora, è chiaro, ancora di dati parziali, ma per Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, sono un altro segnale (insieme ai bandi 2015, alle macchine movimento terra e alle vendite Angaisa) che il mercato dell'edilizia sta ripartendo. La quota degli interventi incentivati sul totale del rinnovo edilizio residenziale è cresciuta negli anni fino ad arrivare al 60% stimato dal Cresme nel 2013 e 2014, anche se nel 2015 (documento Camera di ottobre) si sarebbe registrata una preoccupante marcia indietro al 50-52% circa (nel senso che il dato potrebbe nascondere un ritorno al nero di parte di questi interventi). Ricordiamo che la legge di Stabilità 2016 ha prorogato gli sconti fino al 31 dicembre di quest'anno, per poi tornare dal 2017 all'aliquota ordinaria di incentivo del 36% prevista per gli interventi di recupero edilizio abitativo.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 22 giugno 2016)

■ **Compravendite, prezzi sotto tiro**

L'attenzione del Fisco è da sempre focalizzata sulle compravendite immobiliari al fine di stanare eventuali evasioni di imposta da parte dell'acquirente e del venditore. Generalmente, infatti, se il venditore dell'immobile è un'impresa di costruzione, l'acquirente è tenuto a corrispondere all'impresa venditrice l'Iva sul prezzo di acquisto. In tal caso, dunque, i controlli sono rivolti soprattutto ai venditori per verificare se, in sede di atto, sono stati occultati corrispettivi e accertare eventualmente maggiore Iva, con la conseguente comminazione di sanzioni e relativi interessi. Qualora, invece, le vendite di immobili a uso abitativo siano effettuate nei confronti dei privati, l'acquirente può scegliere di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato (determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i coefficienti 110 o 120) anziché sul prezzo di acquisto, a condizione però che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione. Tuttavia, per legge, è previsto che la dichiarazione nell'atto di un corrispettivo inferiore a quello pattuito determina la perdita del beneficio. In tal caso, dunque, i controlli del Fisco sono rivolti soprattutto agli acquirenti per

scoprire l'eventuale dichiarazione nell'atto di compravendita di un importo inferiore a quello pattuito e accertare una maggiore imposta di registro, da calcolare sul corrispettivo effettivamente pattuito (e non più sul valore catastale), oltre a sanzioni e interessi.

Le prove documentali Partendo, dunque, da questo dato, gli acquirenti e i venditori, anche prima della compravendita immobiliare, sono chiamati a prevenire le contestazioni da parte del Fisco e a predisporre adeguate prove documentali al fine di provare l'effettiva corresponsione del corrispettivo indicato nell'atto. È comunque bene precisare che l'ufficio accertatore può solo presumere un valore di vendita più alto, ma senza per questo imporlo dal momento che il prezzo reale è affidato al libero mercato e alla libera contrattazione delle parti. Né tantomeno, il maggiore valore degli immobili determinato sulla base dei dati Omi e dei mutui erogati agli acquirenti può consentire all'amministrazione di rettificare il valore di compravendita. Sono necessari, infatti, altri riscontri per provare l'evasione da parte dell'acquirente e del venditore. Ovviamente, l'esibizione di una perizia dell'immobile acquistato, redatta in data antecedente all'atto di compravendita che asseveri la congruità del prezzo stabilito tra le parti e corrisposto dall'acquirente rispetto allo stato di conservazione dell'immobile può rendere più semplice la difesa in caso di contestazione. Occorre tener presente, infatti, che anche qualora, come sta accadendo ultimamente, l'ufficio proceda con l'accertamento immobiliare facendo non solo riferimento ai valori Omi, ma anche a una stima dell'immobile compravenduto redatta dall'Ute (ufficio tecnico erariale), la Cassazione ha statuito che tale stima ha lo stesso valore probatorio di una semplice perizia di parte, dato che l'Ute rappresenta un'articolazione della stessa amministrazione finanziaria. Pertanto, le valutazioni/stime Ute sono assistite da fede pubblica solo in relazione alla loro provenienza e non al contenuto e per questo, esse possono essere contrastate con perizie di parte (Cassazione, sentenze n. 10223/2016, n. 10221/2016 e n. 8890/2007).

La perizia Anche per questi motivi, al fine di avere una maggiore valenza persuasiva sarebbe meglio che la perizia attestante il valore effettivo di mercato dell'immobile che si intende compravendere fosse redatta da periti (ingegneri, architetti, geometri) non legati da rapporti di parentela né all'acquirente né al venditore. Tuttavia, poiché la redazione di una perizia da parte di un tecnico comporta ovviamente un aggravio dei costi, si potrebbe in alternativa chiedere, sempre prima dell'acquisto, la redazione della perizia all'agenzia immobiliare a cui è stato affidato l'incarico di mediazione. Inoltre, al fine di avere delle evidenze documentali da produrre in caso di accertamento, è opportuno chiedere all'agenzia immobiliare (e se possibile anche ad altre agenzie) il rilascio su carta intestata delle quotazioni sul prezzo di vendita degli immobili situati nella medesima zona in cui si trova l'immobile da acquistare. Inoltre, con riferimento alle compravendite di terreni rivalutati (ex articolo 7 della legge n. 448/2001 e successive proroghe e riproposizioni), occorre tener presente che il valore risultante dalla perizia asseverata di stima eseguita dal professionista incaricato costituisce «valore minimo di riferimento» ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Ne consegue che, nell'ambito di un accertamento ai fini dell'imposta di registro nei confronti dell'acquirente, ove il corrispettivo o il valore indicato nell'atto o denuncia risulti inferiore al valore periziato, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno riliquidate dall'ufficio delle Entrate, assumendo quale base imponibile il valore di perizia.

Il deprezzamento Al fine, dunque, di prevenire contestazioni da parte del Fisco in caso di valori di acquisto inferiori rispetto a quelli adottati per la rivalutazione, è opportuno indicare nell'atto notarile di compravendita gli eventi che sono sopraggiunti dopo la rivalutazione e che hanno determinato un deprezzamento del terreno, imputabili ad esempio a cause naturali (quali, ad esempio, frane, alluvioni) o alla pianificazione urbanistica.

(Rosarna Acierno, Il Sole 24ORE – Norme & Tributi, 21 giugno 2016)

■ **Circolare 27/E: deduzione su acquisto locazione a canoni bassi di impresa di costruzione, abitazioni e tipo contratto**

In data 13.6.2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate la circolare n.27/E recante chiarimenti in merito ai quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione dei 130 anni del Catasto, nell'ambito della nuova iniziativa editoriale "TeleCatasto" realizzata in collaborazione con il Sole24Ore.

Deduzione su acquisto e locazione a canoni bassi e impresa di costruzione

D: Le abitazioni oggetto della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione di abitazioni da dare in locazione per 8 anni, devono essere obbligatoriamente costruite "da imprese di costruzione e da cooperative edilizie", come indicato nelle istruzioni delle dichiarazioni relative all'anno 2015?

R: Rispetto all'originaria formulazione (nella quale venivano individuati come soggetti cedenti le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le cooperative edilizie o le imprese esecutrici degli interventi di recupero incisive), l'attuale norma non pone alcun vincolo alla qualifica del soggetto cedente. Neanche il DM dell'8.9.2015 ha imposto una specifica qualifica in capo al cedente, quindi si può ritenere che il beneficio è riconosciuto a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare. Le istruzioni alle dichiarazioni dei redditi per l'anno 2016 sono conformi a tale orientamento.

Deduzione su acquisto e locazione a canoni bassi di abitazioni e tipo di contratto

D: Ai fini della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione di abitazioni da dare in locazione per 8 anni, la destinazione alla locazione per 8 anni è rispettata con un contratto a canone "libero" stipulato solo per 4 anni, ma rinnovabile, come previsto dalla norma sulle locazioni, per altri 4 anni?

R: Con la circolare n.3/E/2016 è stato chiarito che nel caso di stipula di un contratto di locazione a canone concordato, la cui durata è stabilita in anni "sei più due" si possa considerare rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto. Tale requisito si intende rispettato non solo nell'ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni. Si può dunque ritenere che l'ambito di applicazione della norma riguarda tutti i contratti di locazione che abbiano una durata di otto anni ricomprendendo quindi anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo per effetto di proroghe previste per legge o concordate tra le parti.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 20 giugno 2016)

■ **Circolare 27/E: chiarimenti sul leasing abitativo**

In data 13.6.2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate la circolare n.27/E recante chiarimenti in merito ai quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione dei 130 anni del Catasto, nell'ambito della nuova iniziativa editoriale "TeleCatasto" realizzata in collaborazione con il Sole24Ore.

Leasing abitativo, quando va verificata l'età

D: Nell'ambito della disciplina fiscale del leasing abitativo, il requisito dell'età (rispetto ai 35 anni) e il requisito reddituale (non superiore ai 55.000 euro) vanno verificati al solo momento della stipula contrattuale o anno per anno?

R: Sia il requisito anagrafico sia quello reddituale, devono essere verificati solo al momento della stipula del contratto al fine di fruire della detrazione del 19% riconosciuta dalla legge di Stabilità 2016, delle spese sostenute in relazione ai contratti di leasing abitativo. La detrazione

dall'imposta lorda dei corrispettivi periodici (canoni di leasing) e del prezzo finale di acquisto è concessa ai contribuenti che possiedono "un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro". Tale condizione non è richiesta per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria, quindi l'agevolazione, può essere fruita anche se nel corso di vigenza del contratto il conduttore risulti titolare di un maggior reddito. L'importo massimo su cui calcolare la detrazione è diverso in relazione all'età: per i giovani che alla data di stipula del contratto non hanno compiuto i 35 anni la detrazione è riconosciuta su un importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8.000 euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20.000 euro; per i soggetti che compiono 35 anni alla data di stipula del contratto o di età superiore ai 35 anni le detrazioni che vengono riconosciute sono di 4.000 euro per i canoni e oneri accessori e 10.000 euro per il prezzo di riscatto.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 20 giugno 2016)

■ **Circolare 27/E: chiarimenti sui contratti di locazione**

In data 13.6.2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate la circolare n.27/E recante chiarimenti in merito ai quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione dei 130 anni del Catasto, nell'ambito della nuova iniziativa editoriale "TeleCatasto" realizzata in collaborazione con il Sole24Ore.

La solidarietà nella registrazione

D: Come si concilia, anche a livello sanzionatorio, le novità introdotte con la legge di Stabilità con l'art.57, DPR n.131/1986 che stabilisce la solidarietà tra conduttore e locatore per il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto?

R: La modifica normativa introdotta con la legge di Stabilità 2016 alla disciplina delle locazioni ad uso abitativo, non ha variato la disciplina fiscale prevista, ai fini dell'imposta di registro per la registrazione dei contratti di locazione. È previsto l'obbligo a carico del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data della sua stipula; di tale registrazione il locatore deve dare "documentata comunicazione", nei successivi 60 giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio. Restando quindi obbligati all'adempimento della registrazione ed al pagamento della relativa imposta oltre che il locatore anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della loro attività.

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 20 giugno 2016)

■ **Circolare 27/E: chiarimenti in tema di compravendite**

In data 13.6.2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate la circolare n.27/E recante chiarimenti in merito ai quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione dei 130 anni del Catasto, nell'ambito della nuova iniziativa editoriale "TeleCatasto" realizzata in collaborazione con il Sole24Ore.

Agevolazione "prima casa"

D: Può fruire dell'agevolazione anche un soggetto già proprietario nel comune di una casa non acquistata con l'agevolazione che intende effettuare l'acquisto di una abitazione sita nel medesimo comune, impegnandosi a vendere entro un anno la casa preposseduta?

R: L'acquisto di un'abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente è già titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la 'prima casa', non può beneficiare di tali agevolazioni, anche se l'acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l'immobile preposseduto. L'agevolazione si applica solo nell'ipotesi in cui l'acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni 'prima casa'. La

nuova previsione ha la sola finalità di rendere più elastica la fruizione dell'agevolazione senza determinare variazione sul numero dei soggetti beneficiari.

(II Sole 24ORE – Tecnici24, 20 giugno 2016)

Condominio

■ **Amministratore di condominio senza i requisiti, è vera nullità?**

La figura dell'amministratore condominio ha oggi connotazioni normative del tutto nuove, sconosciute al codice del 1942.

Un ruolo che allora era indefinito, quanto a forma e caratteristiche, è stato oggi disegnato dalla L. 220/12 e dalla L. 4/2013, che hanno profondamente inciso sulle caratteristiche necessarie per svolgere l'incarico.

L'art. 71 bis disp.att. cod.civ., introdotto dalla legge 220/2012 disciplina i requisiti per lo svolgimento dell'incarico, mentre la L. 4/2013 prevede quelli richiesti per esercitare in forma professionale l'attività.

Le due normative non brillano per coordinamento e lasciano profonde perplessità, poiché introducono parametri simili ma non del tutto coincidenti.

Senza dubbio il legislatore di questi anni ha inteso riconoscere all'amministratore una valenza sociale e una rilevanza significativa quale strumento di tutela di interessi diffusi, pretendendo che la figura destinata al compito delicatissimo e complesso di gestire una rilevante componente del patrimonio immobiliare nazionale possieda parametri di affidabilità e professionalità, così come delineati dalle nuove norme che travalicano il mero rapporto privatistico che intercorre con i condomini che conferiscono l'incarico.

Vi è quindi chi ha letto nella normativa in vigore la caratteristica di norma imperativa, estendendo tale natura non solo alle previsioni con più certa valenza pubblicistica che regolano lo svolgimento della professione ma anche alle disposizioni contenute nell'art. 71 bis disp.att. cod.civ., così che per alcuni interpreti la mancanza dei requisiti dettati dal codice civile comporterebbe nullità della nomina per contrarietà a norme imperative e - per alcuni lettori estremi - anche nullità di tutti gli atti compiuti dall'amministratore che dovesse trovarsi a svolgere l'incarico in assenza di tali requisiti.

Taluno ha richiamato anche la c.d. nullità di protezione, che deriverebbe dall'art. 36 del c.d. codice del consumo, tesi che avrebbe peraltro possibile applicazione solo ove il l'amministratore abbia dolosamente occultato l'assenza dei requisiti e non ove l'assemblea abbia deliberatamente accettato quella assenza

Tali posizioni, non prive di suggestioni, rischiano tuttavia di diventare estreme e di apparire poco legate al dato testuale; soprattutto il richiamo ad un vizio grave e radicale come la nullità introduce conseguenze assai gravi e dagli esiti imprevedibili: è quindi necessario attendere ad una disamina diversa e più ponderata da parte di chi pretenda di porsi dalla parte dell'amministratore, che ha di recente e finalmente trovato una disciplina che - seppur assai perfettibile - finalmente ne riconosce il ruolo e la professionalità.

Appare del tutto plausibile che l'amministratore di condominio debba rispondere a parametri che - travalicando il mero interesse civilistico - assicurino alla collettività che quella figura sia rivestita da un soggetto che garantisce affidabilità professionale, patrimoniale e personale. L'intero impianto della L. 4/2013 modula la figura dell'amministratore professionista su parametri astrattamente riconducibili alle professioni ordinistiche, con controlli a natura

pubblicistica su formazione, onorabilità, tutela del consumatore, aggiornamento, ovvero tutti quei requisiti che paiono idonei a soddisfare quegli interessi pubblici e diffusi che il legislatore mostra di voler tutelare. Si può discutere se il metodo scelto sia idoneo allo scopo, ma è indubitabile che la legge sulle professioni non ordinarie sia volta a garantire erga omnes la qualità del professionista.

Tale normativa viene emanata nel gennaio 2013, a pochi mesi di distanza dalla legge 220/2012 che prescrive a sua volta parametri assai vincolanti anche per lo svolgimento dell'incarico; appare improbabile che il legislatore abbia manifestato così tanta schizofrenia – sovrapponendo normative inconciliabili – così che assimilare i due testi in una unica lettura a carattere pubblicistico potrebbe essere fuorviante: in realtà l'art. 71 bis disp.att. cod.civ. prevede alcuni requisiti di onorabilità e alcuni requisiti culturali per svolgere l'incarico. L'uso del termine "svolgere" e non di quello "assumere" sembra spostare l'attenzione del legislatore civile sul momento di esecuzione della prestazione e non su quello genetico della stessa.

A ciò si aggiunga che la stessa norma prevede - per il solo venir meno dei requisiti soggettivi di onorabilità - il rimedio espresso della cessazione dall'incarico, mentre nulla prevede ove non sussistano quelli relativi alla formazione.

Se il rimedio della cessazione appare di lineare applicabilità ove i requisiti vengano meno durante lo svolgimento dell'incarico (condanna passata in giudicato, protesto cambiario, etc.) ci si chiede quali conseguenze comporti l'assenza di tali presupposti sin dal momento della nomina, ovvero in quei casi in cui l'assemblea intenda coscientemente nominare amministratore un soggetto che non risponde a tutti i parametri della norma.

Soccorre in tale senso autorevolissima dottrina (Bianca, Di Marzio) che afferma che la previsione contrattuale che violi norme imperative (ammesso che all'art. 71 bis disp.att. cod.civ. debba riconoscersi tale natura) non riconduce necessariamente all'applicazione rigida dell'art. 1418 cod.civ. in tema di nullità del contratto, poiché la stessa norma nullità prevede che tale gravissimo vizio colpisca il contratto solo ove espressamente la legge lo preveda. Nello stesso solco interpretativo si pone un rilevante orientamento giurisprudenziale che ascrive alla categoria alla c.d. nullità virtuale tale ipotesi: "in difetto di espressa previsione in tal senso (cd. "nullità virtuale"), deve trovare conferma la tradizionale impostazione secondo la quale, ove non altrimenti stabilito dalla legge, unicamente la violazione di norme inderogabili concernenti la validità del contratto è suscettibile di determinarne la nullità e non già la violazione di norme, anch'esse imperative, riguardanti il comportamento dei contraenti, la quale può essere fonte di responsabilità" Cass. 2394/2015

Il tema è complesso e richiede un approfondimento che travalica i limiti di queste riflessioni, tuttavia appare assai plausibile - alla luce degli orientamenti appena rammentati - una lettura che si discosti dalla tesi della nullità e si arresti al dato testuale della cessazione dall'incarico, tenuto conto che la stessa norma non ascrive la necessaria presenza di quei requisiti al momento genetico del rapporto ma al suo svolgimento, con il prodursi degli effetti della loro mancanza nel momento dell'adempimento e sul piano dell'efficacia e della responsabilità fra contraenti, categorie che anche sotto il profilo sistematico appaiono più pertinenti alla collocazione e connotazione civilistica della norma di attuazione.

Ne consegue che, se tale lettura ha un senso, la mancanza dei requisiti in capo all'amministratore sin dall'origine, lungi da introdurre pericolosissime nullità (che potrebbe far valere, in ogni momento, chiunque vi abbia interesse, anche estraneo al condominio) al più legittimerebbe il condomino dissenziente a ricorrere al giudice per veder dichiarata l'inefficacia della nomina e dunque la cessazione dall'incarico dell'amministratore nominato in violazione, con eventuale ricorso all'art. 1105 cod.civ. ove non si riesca a nominarne altro.

Va ancor più sottolineato che la sola assenza dei requisiti culturali, che il legislatore mostra di considerare di minor rilievo non ancorando alla loro mancanza alcuna sanzione diretta e addirittura considerandoli superflui per il soggetto che amministri uno stabile in cui ha una proprietà, non è munita di sanzione diretta. A tal proposito va sottolineato che per taluni

interpreti la mancanza di quei requisiti darebbe luogo a mera revoca ai sensi dell'art. 1129 cod.civ. 8 con facoltà del giudice di apprezzare di volta in volta la gravità della violazione) mentre per una recentissima pronuncia, alla luce del dato testuale dell'art. 71 bis disp.att. cod.civ. - l'assenza dei requisiti rimarrebbe addirittura senza sanzione (Trib. Genova 3.6.2016).

(Massimo Ginesi, Il Sole 24 ORE - Quotidiano del Condominio, 28 giugno 2016)

■ **Amministratori di condominio: nessun "albo" e nessuna "abilitazione".**

La legge n. 220/2012 prima ed il D.M. n. 140/2014 dopo, hanno certamente contribuito a delineare una nuova disciplina della figura dell'Amministratore di Condominio, senza, però, farne una professione ordinistica o prevederne l'iscrizione a pubblici registri o elenchi.

Ciò nonostante, la confusione sull'argomento regna purtroppo sovrana, non solo fra i condòmini consumatori quali utenti finali dei servizi professionali erogati dagli Amministratori, ma spesso anche fra gli addetti ai lavori, sia da parte di alcune associazioni che enti di formazione. Facciamo un po' di chiarezza a beneficio dell'intero sistema.

Ancor prima della legge di riforma del condominio, il Legislatore ha avuto modo di occuparsi delle cosiddette professioni senz'Albo con la legge n. 4/2013. La norma ha avuto lo scopo di conferire a tutta una serie di attività non regolamentate da Albi o Collegi la dignità di professione e consentendo ad organizzazioni private, come le associazioni di categoria, in possesso di determinati requisiti, la possibilità di attestare la qualificazione dei propri iscritti. Si è voluto, così, assegnare al libero mercato una nuova fisionomia di matrice squisitamente concorrenziale, prevedendo anche l'obbligo da parte di queste categorie di professionisti di comunicare ai propri interlocutori la propria natura professionale in occasione di qualsiasi documento trasmesso o comunicato, senza, tuttavia, introdurre alcuna iscrizione obbligatoria alle associazioni.

Il D.M. n. 140/2014, introducendo nuove regole in materia di formazione degli Amministratori di Condominio ha, di fatto, superato, solo per questa categoria, l'aspetto della qualificazione ex legge n. 4/2013 trattandosi, questa volta, di formazione obbligatoria e specifica.

Formazione che mira ad attestare la mera idoneità a svolgere professionalmente le funzioni di Amministratore, senza, per questo, conferire alcuna abilitazione in senso stretto. Infatti per abilitazione deve intendersi un riconoscimento speciale assegnato dallo Stato e giammai da organizzazioni private, proprio come richiamato all'art. 348 del codice penale che prevede e punisce il reato di esercizio abusivo di una professione. Al contrario, l'Amministratore che svolge il suo incarico senza aver adempiuto all'obbligo di formazione iniziale o periodica non commette alcun reato e rischia soltanto la revoca da parte dell'assemblea o dell'Autorità Giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione su ricorso anche di uno solo dei condòmini. Pertanto, anche se sul piano squisitamente letterale i termini "abilitazione" e "idoneità" possono assumere la valenza di sinonimi, sul piano puramente tecnico e giuridico la distinzione è necessaria allo scopo di trasmettere agli utenti un'informazione corretta. Dunque, per gli Amministratori di Condominio nessun corso "abilitante", ma semplicemente di idoneità.

Così come non risulta altrettanto corretto utilizzare, impropriamente, il termine "Albo" da parte di associazioni private di amministratori. E' vero che l'utilizzo del termine può indicare l'albo associativo, ma spesso si pubblicizza la sola parola "Albo" o "Albo professionale" ingenerando disinformazione tra i consumatori, fino a sfiorare il vero e proprio inganno.

In conclusione, la professione di Amministratore di Condominio può essere legittimamente svolta con il possesso dei soli requisiti formativi di idoneità previsti dal D.M. n. 140/2014 e purchè in possesso dei requisiti personali e di onorabilità di cui al nuovo art. 71-bis disp. att.

c.c., senza alcuna abilitazione, senza iscrizione ad alcun albo e senza alcuna iscrizione obbligatoria ad associazioni di categoria.

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

Rassegna di normativa

(G.U. 4 luglio 2016 n. 154)

AGENZIA DEL DEMANIO COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un terreno in comune di Ferrara
(G.U. 13 giugno 2016, n. 136)

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. 13 giugno 2016, n. 136)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area in Bressana Bottarone.
(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area in Sona
(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area in Spoleto
(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel comune di Calitri, nell'ambito del progetto n. 39/40/COM/6064 «svincolo sulla viabilità Calitri-SS, 401 Ofantina».
(G.U. 18 giugno 2016, n. 141)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di maggio 2016, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).
(G.U. 21 giugno 2016, n. 143)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile, in Tarvisio
(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di taluni immobili, in Pontebba
(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Inserimento, nell'elenco allegato al decreto n. 14/2/5/2010 del 22 novembre 2010 di un alloggio demaniale, in Spoleto.
(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato di un immobile, in Maniago
(G.U. 25 giugno 2016, n. 147)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato di un immobile, in Cavazzo Carnico
(G.U. 25 giugno 2016, n. 147)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato di un immobile, in San Leonardo
(G.U. 25 giugno 2016, n. 147)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Espunzione dell'immobile denominato «Batteria Siacci», in Anzio
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Paluzza
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica dell'immobile denominato «Stradine interpoderali», in Roverè della Luna
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Espunzione dell'immobile denominato «Stazione Radio ex Forte San Felice (aliquota)», in Verona
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

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

(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6012 «opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Nerico».

(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Espunzione dall'elenco degli alloggi da alienare di taluni unità immobiliari qualificate di particolare pregio, in Napoli, Firenze e Roma.

(G.U. 2 luglio 2016, n. 153)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: vendita e locazione

■ Corte di Cassazione – Sezione III civile, 27 giugno 2016, n. 13216

Dopo il pignoramento dell'immobile il proprietario-locatore non può chiedere il pagamento dei canoni

La Corte di Cassazione, aderendo ad un indirizzo precedente, ha ribadito che il proprietario e locatore di un immobile pignorato non può esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione senza essere autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, poiché dopo il pignoramento la titolarità di tali azioni spetta esclusivamente al custode. (Cass., sez.civ.III, 27 giugno 2016, n. 13216).

La Corte di appello di Roma, in riforma della sentenza di primo grado, rigettava l'opposizione proposta dal conduttore di un immobile avverso il decreto ingiuntivo con il quale il locatore, che nel frattempo aveva subito il pignoramento dell'immobile, gli chiedeva il pagamento di una somma di oltre trentottomila euro a titolo di canoni di locazione senza essere stato autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

La Corte territoriale aveva stabilito che fra le parti era stato stipulato un valido contratto di locazione, e malgrado lo stesso rapporto fosse opponibile ai creditori pignoranti ed alla procedura esecutiva, legittimava pienamente il locatore alla richiesta dei canoni di locazione; per la pronuncia di merito, quindi, non assumeva alcuna rilevanza il principio sancito dall'art. 2912 c.c. secondo cui il pignoramento si estende anche ai frutti della cosa pignorata.

Avverso tale sentenza propone ricorso per Cassazione il conduttore, che nell'atto introduttivo del giudizio di legittimità puntualizza che la sentenza impugnata aveva erroneamente ritenuto vincolante ed efficace fra le parti il contratto di locazione stipulato successivamente al pignoramento dell'immobile, nonostante l'articolo 560 cpc sancisce chiaramente il divieto di locare l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

La terza sezione civile della Cassazione ha accolto il ricorso del conduttore effettuando un'accurata ricostruzione degli effetti che scaturiscono dal pignoramento immobiliare.

La sentenza, a tal riguardo, si riporta ad un precedente che ha già affermato il principio in base al quale "il proprietario-locatore di bene pignorato non è legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ivi compresa quella di pagamento dei canoni, poiché la titolarità di tali azioni non è correlata ad un titolo convenzionale o unilaterale (il contratto di locazione o la proprietà), ma spetta al custode, in ragione dei poteri di gestione e amministrazione a lui attribuiti e della relazione qualificata con il bene pignorato derivante dall'investitura del giudice" (Cass. 29.4.2015 n. 8695).

Gli Ermellini, inoltre, puntualizzano che in seguito al pignoramento ed allo spossessamento dei beni il debitore perde il suo diritto di gestire ed amministrare i suoi beni, nonché il diritto di far propri i frutti civili.

Per quanto riguarda, invece, la sorte del contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile pignorato se il proprietario del bene non ha ottenuto alcuna autorizzazione a stipulare il contratto da parte del giudice dell'esecuzione, in violazione del principio sancito dall'art. 560 cpc, il contratto non è invalido ma è inopponibile ai creditori ed all'assegnatario (Cass., 13.7.1999 n. 7422; Cass. 10.10.1994 n. 8267); pertanto nel caso di contratto di locazione stipulato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le relative azioni possono essere esercitate solo dal custode. (Cass. 14.7.2009 n. 16375).

Nel solco di tale consolidato orientamento giurisprudenziale si colloca anche un'altra sentenza che ha evidenziato come "dopo il pignoramento il locatore-proprietario e debitore perde la legittimazione a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni sia per ogni altra azione, perché ex art. 559 cpc, pur permanendo l'identità del soggetto, muta il titolo del possesso da parte sua, in quanto ogni sua attività costituisce conseguenza del potere di amministrazione e gestione del bene pignorato di cui egli continua ad avere il possesso come organo ausiliario del giudice. E ciò per la semplice ragione che il bene è a lui sottratto per tutelare le ragioni creditorie del terzo, il quale con il pignoramento mostra tutto l'interesse a vedere soddisfatto il suo credito a non vedersi sottratte le somme ricavate". (Cass. 21.6.2011, n. 13587)

In base a tale ricostruzione, quindi, la sentenza della Cassazione dell'altro giorno (27 giugno), accoglie il ricorso del conduttore cassando con rinvio la sentenza impugnata che aveva erroneamente stabilito che il proprietario-locatore, malgrado il pignoramento dell'immobile, poteva richiedere il pagamento dei canoni di locazione maturati.

(Leonarda Colucci, Il Sole24ORE – Tecnici24, 4 luglio 2016)

■ Tribunale di Potenza - Sentenza 15 aprile 2016, n. 532

Il mancato cambio di destinazione dell'immobile non giustifica la morosità del conduttore

L'inadempimento del locatore, che non si attiva per ottenere il cambio di destinazione dell'immobile locato presso il Comune, non autorizza il conduttore ad interrompere unilateralmente il versamento dei canoni pattuiti, se risulta che quest'ultimo era a conoscenza dell'inidoneità dell'immobile a realizzare il suo interesse e, ciò nonostante, ne abbia accettato il rischio economico dell'impossibilità di utilizzazione.

È questo il principio di diritto che si ricava dalla sentenza del Tribunale di Potenza n. 532/2016, depositata il 15 aprile 2016.

Il Tribunale lucano torna ad affrontare il tema dell'eccezione di inadempimento sollevata dal conduttore nei confronti del locatore che non adempie ai propri obblighi contrattuali. Nella fattispecie, il mancato cambio di destinazione aveva reso gli immobili inutilizzabili per il locatore, che voleva destinarli a uffici e depositi. Per il giudice, tuttavia, ciò non giustifica il mancato pagamento dei canoni d'affitto, anche perché il conduttore era ben consapevole del rischio di non poter utilizzare gli immobili senza il necessario provvedimento amministrativo.

Confermato l'orientamento dalla Corte di Cassazione. Il conduttore non può interrompere il versamento dei canoni o ridurlo unilateralmente a fronte di una riduzione o diminuzione nel godimento del bene, anche se tale evento sia ricollegabile al fatto colposo del locatore. La sospensione totale o parziale dei pagamenti è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, cioè quando si verifichi la completa inutilizzabilità dell'immobile; altrimenti, costituisce un'alterazione del sinallagma contrattuale,

che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti.

I fatti di causa. Con atto di intimazione di sfratto per morosità, i proprietari di alcuni immobili citavano in giudizio il conduttore (una s.r.l.) inadempiente con il pagamento dei canoni relativi al contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sottoscritto tra le parti. La società si costituiva in giudizio deducendo, a sua volta, l'inadempienza contrattuale dei proprietari, i quali, obbligati per contratto, non avevano provveduto al cambio di destinazione degli immobili presso il Comune. La s.r.l., infatti, aveva preso in locazione i locali per destinarli ad uffici e depositi, sicché l'assenza dei requisiti utili all'utilizzo commerciale doveva ritenersi come vizio della cosa locata, idoneo a giustificare la sospensione del pagamento dei canoni.

Il Tribunale di Potenza, all'esito della fase di merito, ha respinto le difese della società, dichiarando il contratto di locazione risolto per grave inadempimento della conduttrice, con condanna di quest'ultima al pagamento dei canoni non corrisposti.

Il giudice lucano ha condiviso la consolidata giurisprudenza in materia, secondo la quale: "in tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi da versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente nel caso di verifici una riduzione o una diminuzione del godimento del bene e ciò, anche quando assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti" (Cass. civ. 10.1.2008, n. 261; Cass. civ. 1.6.2006, n. 13133).

Con particolare riferimento al caso in esame, peraltro, "la mancanza del provvedimento amministrativo, necessario per la legale destinazione della cosa locata all'uso pattuito, rientra tra i vizi che, escludendo o diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa stessa all'uso pattuito, possono giustificare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., a meno che risulti che il conduttore, a conoscenza della inidoneità dell'immobile a realizzare il suo interesse, ne abbia accettato il rischio economico della impossibilità di utilizzazione" (Cass. civ. n. 15558/2002; Cass. civ. n. 3441/2002; Cass. civ. n. 16677/2002).

Nel caso in esame, la società ha sottoscritto il contratto di locazione ben consapevole del fatto che sarebbe stato necessario ottenere il cambio di destinazione degli immobili locati dai competenti uffici comunali, prima di poterli utilizzare per finalità commerciali. Dunque, ha accettato il rischio economico della possibile inutilizzabilità degli immobili.

Secondo il Tribunale, dunque, la società non poteva interrompere di propria iniziativa il pagamento dei canoni eccedendo la mancata richiesta di cambio di destinazione da parte dei proprietari. Così facendo, essa si è resa responsabile per il mancato adempimento del contratto ex art. 1218 c.c., con conseguente condanna al pagamento dei canoni non pagati.

La sentenza in commento si pone in linea con un altro recente arresto dello stesso Tribunale di Potenza (sentenza n. 469 del 28 aprile 2016) che, in applicazione dei medesimi principi di diritto, ha escluso che il conduttore possa legittimamente sospendere il pagamento dei canoni a fronte della mancata consegna, da parte della locatore, dello scantinato di pertinenza dell'immobile locato e del certificato di agibilità.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Tecnici24, 23 giugno 2016)

■ Tribunale di Ravenna - Sentenza 488/2016

Cooperativa edilizia, contratto di assegnazione e preliminare di vendita. Alcune peculiarità

Il contratto mediante il quale viene concordata la prenotazione al socio di cooperativa edilizia

di un immobile da edificare ad opera della cooperativa medesima è assimilabile a un preliminare di vendita, con conseguente azionabilità ai sensi dell'art. 2932 c.c.

La vicenda. Un socio cita in giudizio la cooperativa di appartenenza al fine di ottenere l'esecuzione di un contratto di prenotazione avente ad oggetto un'edificanda villetta; contestualmente l'attore chiede la cancellazione dell'ipoteca a garanzia del "mutuo cantiere" e si dichiara disponibile al saldo prezzo nell'ammontare ridotto in conseguenza dei vizi e della ritardata consegna del bene.

La cooperativa si costituisce eccependo che l'accordo non contemplava alcun termine, se non una "previsionale consegna entro 16 mesi dall'inizio dei lavori e nessuna penale per eventuali ritardi", e che nessuna somma è dovuta né per i vizi dell'immobile, mai denunciati, né per la ritardata stipula poiché l'occupazione dei locali intervenuta medio tempore ha evitato qualsiasi pregiudizio.

La sentenza. La pronuncia, che sostanzialmente accoglie la pretesa attorea, risulta interessante sotto due profili (Trib. Ravenna n. 488/2016).

In primo luogo, il Tribunale accomuna il procedimento acquisitivo di un immobile da parte del socio di cooperativa al binomio contratto preliminare-contratto definitivo, con conseguente applicabilità dell'esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c.

L'assunto risulta oltremodo fondato ove si tratti, come nel caso di specie, di cooperative edilizie c.d. libere, ossia non sovvenzionate da contributi pubblici e dunque sottratte al R.D. n. 1165/1938, in cui il finanziamento avviene tramite gli strumenti privatistici dei prestiti sociali e dei mutui ipotecari erogati dagli istituti di credito.

Il Giudice ravennate si conforma dunque all'orientamento giurisprudenziale dominante che, come anzidetto, assimila gli accordi di prenotazione e assegnazione fra cooperativa e socio rispettivamente ai contratti preliminare e definitivo di vendita, a condizione, si badi bene, che i termini dell'accordo siano determinati o sufficientemente determinabili.

Va infatti esclusa la sussistenza di un contratto preliminare nelle ipotesi in cui, ad esempio, il progetto sia ancora allo stadio embrionale, il preventivo di spesa risulti approssimativo, il corrispettivo non sia esattamente quantificato: "In tema di società cooperativa (...) la domanda ai sensi dell'art. 2932 c.c. di esecuzione specifica dell'obbligo di trasferimento dell'immobile postula (...) la successiva attività attuativa, con la quale si accerta la realizzazione dei presupposti concreti per l'assegnazione, si individua l'alloggio e il relativo corrispettivo, e si rende dovuto l'atto traslativo a favore del socio assegnatario. Detta attività attuativa può, in concreto, consistere nella "prenotazione" dell'immobile da parte del nuovo socio, consistente in un negozio formale avente ad oggetto l'individuazione del bene e la determinazione degli elementi della cessione" (Cass. Civ. n. 22565/2015).

In secondo luogo, merita di essere approfondita la questione inerente l'ipoteca iscritta sull'intero comparto in favore della banca finanziatrice del cantiere.

A parere del Giudice, infatti, la cancellazione della garanzia non può costituire oggetto di esecuzione specifica del contratto preliminare, se non nei termini di un accertamento del relativo obbligo in capo alla venditrice, da fare valere eventualmente con un'autonoma azione risarcitoria: "L'accoglimento della domanda attorea non elimina il problema relativo alla cancellazione dell'ipoteca (...) che pur costituendo obbligazione gravante su quest'ultima (la cooperativa) non può, evidentemente, costituire oggetto della domanda proposta dall'attore ex art. 2932 comma 2 c.c. al fine di ottenere la sentenza che tenga luogo del contratto definitivo se non in termini di accertamento della sussistenza di tale obbligo gravante sulla cooperativa venditrice".

La scelta del Tribunale ("dichiara la cooperativa (...) tenuta alla cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sull'intero comparto immobiliare") - non particolarmente favorevole per

l'acquirente poiché la cancellazione dell'ipoteca è di fatto rimessa alla mera volontà della cooperativa - è probabilmente dipesa dalle peculiarità della vicenda, in particolare dal fatto che il saldo prezzo veniva compensato con la somma liquidata al compratore ex art. 1492 c.c. in ragione dei vizi dell'immobile.

In casi analoghi, infatti, la giurisprudenza ha fatto applicazione del consolidato principio: "Nel preliminare di vendita immobiliare, l'inadempienza del promittente all'obbligo di provvedere alla cancellazione di pregresse ipoteche (...) non osta a che il promissario possa decidere l'esecuzione in forma specifica a norma dell'art. 2932 comma 2 c.c., e comporta che il promissario medesimo, ove si avvalga di tale facoltà, sia dispensato dall'onere del pagamento o della formale offerta del prezzo, potendo chiedere che il giudice, con la pronuncia che tenga luogo del contratto non concluso, fissi condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e a garantirlo dall'eventuale evizione" (Cass. Civ. n. 23683/2015), elaborando soluzione alternativa tra cui, ad esempio, il trasferire immediatamente la proprietà subordinando il saldo prezzo all'estinzione dell'ipoteca (Trib. Firenze n. 1861/2014); il corrispondere al venditore la differenza tra il saldo prezzo e quanto versato direttamente dall'acquirente al creditore ipotecario, oltre alle spese di cancellazione dell'ipoteca (Trib. Modena n. 1674/2009, Trib. Civitavecchia 29.1.2007); il condannare il venditore a corrispondere all'acquirente un determinato importo a titolo di risarcimento da impiegare per l'estinzione dell'ipoteca (Trib. Torre Annunziata n. 1880/2014).

(Giuseppe Zangari, Il Sole24ORE – Tecnici24, 21 giugno 2016)

■ Tribunale di Palermo - Sentenza 8 aprile 2016, n. 2026

Inadempimento degli obblighi del locatore. La domanda di risoluzione va valutata caso per caso.

L'inadempimento del locatore in ordine ai mancati interventi di manutenzione dell'immobile locato, in relazione alla impossibilità di utilizzare i servizi igienici, al cattivo stato degli infissi ed ai cattivi odori derivanti dal malfunzionamento delle fogne, può non essere sufficiente a fondare la domanda del conduttore di risoluzione per grave inadempimento del contratto di locazione ad uso non abitativo.

È quanto emerge dalla sentenza del Tribunale di Palermo n. 2026, depositata l'8 aprile 2016. Il giudice ha rigettato la domanda di risoluzione del contratto della conduttrice, valutando gli inadempimenti del proprietario dell'immobile locato non sufficientemente gravi da giustificare lo scioglimento del rapporto contrattuale ex art. 1453 c.c.

Decisivo nella fattispecie il comportamento della conduttrice. Essa, infatti, adempiendo regolarmente ai canoni pattuiti (seppur in corso di causa), continuando ad utilizzare l'immobile e denunciando i disagi solo a distanza di molto tempo, ha dimostrato di considerare, seppure parzialmente, idoneo all'uso l'immobile locato e, dunque, di aver realizzato l'interesse perseguito con il contratto.

I criteri alla stregua dei quali valutare la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione sono chiaramente indicati dalla Corte di Cassazione (sentenze n. 7083/2006 e n. 1773/2001), che impone di tener conto in primo luogo di un parametro oggettivo, dovendosi verificare che l'inadempimento abbia inciso concretamente in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale. L'indagine va poi completata mediante le considerazioni di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità.

Nel caso in esame, il proprietario dell'immobile aveva agito per la convalida di sfratto per morosità relativamente al contratto di locazione stipulato per uso promiscuo (abitativo e studio professionale), con contestuale risoluzione del contratto per grave inadempimento della

conduttrice. Quest'ultima si era opposta alla domanda, eccependo l'inadempimento della locatrice all'obbligo di mantenere l'immobile locato in buono stato di conservazione e garantirne l'uso pattuito ai sensi dell'art. 1575 c.c. In particolare, la conduttrice si lamentava del fatto che l'immobile locato versava in un precario stato di manutenzione a causa delle fatiscenti condizioni degli infissi esterni ed interni e che non era possibile utilizzare i servizi igienici a causa della rottura esterna del tubo di scarico delle acque nere. Sosteneva, altresì, che l'immobile era privo del certificato di abitabilità e di agibilità, per cui spiegava domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per grave inadempimento del proprietario.

Il giudice siciliano ha rigettato la domanda di sfratto per morosità sul rilievo che la conduttrice aveva adempiuto in corso di causa alla obbligazione dei canoni di locazione rimasti insoluti. Tuttavia, ha rigettato anche la domanda riconvenzionale della conduttrice, condannando al 50% le parti al pagamento delle spese di lite.

La conduttrice, come detto, aveva fondato la propria domanda di risoluzione, da un lato, sulla nullità del contratto di locazione per mancata consegna del certificato di agibilità, dall'altro, sulle risoluzioni del contratto per gravi inadempimenti del proprietario che avevano reso inservibile, a suo dire, l'immobile locato. Entrambe le domande, tuttavia, sono state ritenute infondate dal tribunale palermitano.

In ordine alla mancata licenza di abitabilità, la sentenza richiama la prevalente giurisprudenza della Corte di Cassazione (ex multis, Cass. civ. n. 13651/2014; n. 12708/2010; n. 8409/2006; Cass. 23695/2004) secondo la quale "la mancanza della licenza di abitabilità non è ritenuta causa di nullità per impossibilità o illiceità dell'oggetto del contratto di locazione se, pur arrecando difficoltà e disagi non ne impedisca concretamente ed in modo assoluto il godimento". In sostanza, il difetto di licenza di abitabilità non impedisce la valida costituzione del rapporto locatizio, purché vi sia stata una effettiva utilizzazione del bene sia pure con difficoltà e disagi. La inidoneità dell'immobile ad assolvere allo scopo convenuto per carenza dei requisiti di abitabilità può se del caso, ed ove ne ricorrano tutti i presupposti, essere sanzionata con lo strumento della risoluzione del contratto.

Quanto alla domanda di risoluzione per inadempimento, il Tribunale chiarisce anzitutto che, nel caso di specie, nonostante la dicitura formale contenuta nel contratto di "prevalente uso abitativo", in realtà è emerso che l'immobile era stato utilizzato prevalentemente per uso studio professionale, con conseguente applicazione delle regole generali dell'art. 1453 c.c.

Il giudice, cioè, al fine di valutare la gravità dell'inadempimento ai fini della fondatezza della domanda di risoluzione contrattuale, "deve tener conto di un criterio oggettivo, avuto riguardo all'interesse del creditore all'adempimento della prestazione attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità, e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), così da dar luogo ad un equilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, nonché di eventuali elementi di carattere oggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuarne l'intensità" (Cass. civ. n. 22346/2014).

Ebbene, nel caso in esame il tribunale ha ritenuto che il comportamento assunto dalla conduttrice palesa la non gravità dell'inadempimento nel locatore nell'economia contrattuale.

Secondo il giudice, infatti, "il regolare adempimento dei canoni locativi e l'adempimento degli stessi anche in corso di causa da parte della resistente conduttrice (...), nonché la concreta ed effettiva utilizzazione dell'immobile seppure con disagi e limitazioni, porta questo giudicante a ritenere che la stessa abbia in ogni caso considerato, seppure parzialmente, idoneo all'uso l'immobile locato ed abbia realizzato l'interesse che con il contratto intendeva perseguire".

Peraltro, indipendentemente dalla entità e dalla tipologia dei disagi derivanti al cattivo stato manutentivo del bene locato, la conduttrice ha solo genericamente dedotto il pregiudizio derivante dai disagi legati alla impossibilità di utilizzare i servizi igienici, al cattivo stato degli

infissi ed ai cattivi odori derivanti dalle condutture; ella non ha provato e prima ancora allegato neppure i pregiudizi di ordine economico o economicamente quantificabili derivanti dall'inadempimento della locatrice.

Inoltre, è emerso che i disagi e le carenze di manutenzione lamentati dalla conduttrice risalgono ad un periodo di gran lunga antecedente rispetto alla intimazione di sfratto per morosità; anche dette valutazioni portano a ritenere non sussistente il presupposto della gravità dell'inadempimento dedotto.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Tecnici24, 20 giugno 2016)



Immobili e condominio

■ **Corte di Cassazione – Sezione Terza Civile - Sentenza 27 giugno 2016, n. 13208**

Rumore, il danno è «scontato»

Se i rumori molesti superano la normale tollerabilità scatta il risarcimento del danno. Il principio è stato ribadito dalla Terza Sezione civile della Suprema Corte in una recente decisione, la 13208/2017, depositata il 27 giugno scorso.

Le immissioni rumorose che eccedano la soglia della normale tollerabilità sono di per sé idonee a provocare una compromissione dell'equilibrio psico-fisico del soggetto ripetutamente esposto ad esse.

Nel caso affrontata dalla Cassazione il giudice di legittimità ha ritenuto di confermare la sentenza impugnata con la quale i giudici di merito avevano condannato una società di capitali, esercente l'attività di discoteca in un edificio, al pagamento, a titolo di risarcimento dei danni provocati dalle immissioni rumorose, dell'importo di diecimila euro in favore di ciascuno dei proprietari degli appartamenti confinanti.

Nel primo motivo di ricorso la società (che aveva fatto ricorso contro la decisione della Corte d'appello) aveva censurato la pronuncia lamentando in particolare che i giudici di merito avevano omesso di considerare che l'accertata intollerabilità delle immissioni non esonera la parte dall'onere di provare una specifica compromissione della sua salute, non potendosi identificare il danno risarcibile come compromissione in sé stessa, né tantomeno con meri fastidi naturalmente conseguenti alle immissioni moleste.

A giudizio della Cassazione questo motivo di ricorso deve ritenersi infondato. Infatti, osserva la Corte, i giudici d'appello, pur avendo osservato che i danneggiati avessero comunque documentato con certificazioni mediche le condizioni di salute in senso lato patologiche, conseguenti all'esposizione prolungata ad un livello eccessivo di rumore, avevano poi specificato che, pur in assenza di tale documentazione, si sarebbe in ogni caso dovuto presumere il danno subito dalle persone soggette alle immissioni intollerabili. Ne consegue che il dispositivo della sentenza risulta conforme a diritto, potendo il giudice, nella specifica materia, avvalersi della regola di comune esperienza secondo la quale le immissioni rumorose che eccedano la soglia della normale tollerabilità sono di per sé idonee a provocare una compromissione dell'equilibrio psico-fisico del soggetto ripetutamente esposto ad esse.

Si deve pertanto ritenere, conclude sul punto la Cassazione, che le allegazioni, la documentazione e l'evocazione di una regola di comune esperienza siano sufficienti ad integrare i necessari estremi dell'an e del quantum probatorio richiesti al fine dell'accoglimento della domanda risarcitoria.

È stato anche ritenuto infondato anche il secondo motivo di ricorso della società, con il quale aveva denunciato il mancato accertamento specifico compiuto dal giudice di merito in sede di

quantificazione del danno, ribadendo che la liquidazione equitativa del danno è rimessa al prudente apprezzamento del giudice di merito. Questo, conclude la Cassazione, sia quando la determinazione del relativo ammontare sia impossibile, sia quando, in relazione alla peculiarità del caso concreto essa si presenti particolarmente difficoltosa, costituendo oggetto di un giudizio di fatto che si sottrae, se non inficiato da errori logico-giuridici, al controllo di legittimità.

(Federico Ciaccafava, II Sole24ORE – Quotidiano del Condominio, 5 luglio 2016)

■ Corte di Cassazione - Sentenza 30 giugno 2016, n. 13450

Parti comuni, la prova contraria è nell'atto costitutivo del condominio

Tra le parti comuni spettanti ai proprietari delle singole unità dell'edificio condominiale rientrano, tra l'altro, le scale, i vestiboli, gli anditi ovvero comunque tutte le parti necessarie all'uso comune ed essenziali alla funzionalità del fabbricato e, quindi, anche gli annessi pianerottoli, passetti, corridoi, pur se posti in concreto al servizio di singole proprietà. Per sottrarre tali beni alla comproprietà dei condomini e dimostrarne l'appartenenza esclusiva al singolo proprietario è necessario un titolo contrario. Tale titolo, ha chiarito la Corte di cassazione con sentenza 13450/2016 depositata il 30 giugno 2016, relatore Antonio Scarpa, è rappresentato non già dall'atto di compravendita o di donazione delle singole unità immobiliari ma dall'atto costitutivo del condominio. Solo il negozio posto in essere da coloro che hanno costituito il condominio dell'edificio, rappresentando la fonte dei diritti dei condomini, è idoneo infatti a determinarne l'estensione e le limitazioni reciproche. Sulla base di tali considerazioni, la Cassazione ha rigettato il ricorso contro la sentenza della Corte d'appello di Bari che, conformemente al primo grado di giudizio, aveva accertato la natura condominiale di un corridoio al piano terreno, del quale era stata invocata la proprietà esclusiva. La Corte ha anche riaffermato che a nulla rileva, per escludere la natura condominiale del bene, la possibilità di ottenere le medesime utilità fornite dallo stesso attraverso il godimento di altre parti comuni: il corridoio resta comune anche se non costituisce l'unica via di accesso all'appartamento del vicino. Sulla base di analoghe motivazioni, la Cassazione, con sentenza 3473/2012, aveva dato torto al condòmino che aveva chiesto fosse accertata la proprietà esclusiva di una striscia di terreno ubicata davanti alla sua abitazione: la prova contraria alla presunzione di condominialità deve essere ricercata nel primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, essendo insufficienti a tal fine anche «le risultanze del regolamento condominiale e l'inclusione del bene medesimo nelle tabelle condominiali».

(Alessandro Maria Colombo, II Sole24ORE – Quotidiano del Condominio, 4 luglio 2016)

■ Corte di Cassazione – Sentenza 17 giugno 2016, n. 12633

Corte di Cassazione: niente sconti sul rispetto delle distanze tra le tubazioni in condominio

Spetta al giudice valutare se la deroga alla disciplina in tema di distanze fra i tubi d'acqua e le loro derivazioni determini o meno una soluzione ragionevole nell'interesse dei rapporti di vicinato

La peculiare struttura architettonica dell'edificio condominiale consente al giudice di valutare, caso per caso, se la deroga alla disciplina in tema di distanze fra i tubi d'acqua e le loro derivazioni determini o meno una soluzione ragionevole nell'interesse dei rapporti di vicinato (Corte di Cassazione, 17 giugno 2016 n. 12633).

Con l'enunciazione di questo principio il Supremo Collegio ha rigettato il ricorso proposto

avverso la pronuncia della Corte d'appello di Venezia che, in conformità a quanto stabilito nel primo grado di giudizio dal Tribunale di Verona, aveva condannato il proprietario di un appartamento sito in uno stabile condominiale a rimuovere gli scarichi idrici che aveva installato ad una distanza illegale dall'appartamento contiguo. Decisione che entrambi i giudici di merito avevano motivato escludendo che, nella fattispecie, ricorressero le condizioni per derogare alle prescrizioni dettate dall'articolo 889 del codice civile (che stabilisce le distanze minime da mantenere), in quanto il posizionamento degli scarichi era stato frutto della scelta del proprietario di suddividere l'appartamento in due unità immobiliari per agevolare la vendita.

La sentenza della Corte di Cassazione

Il ricorrente aveva denunciato la contraddittorietà della pronuncia della Corte d'appello perché, pur affermando il principio di diritto sulla derogabilità delle distanze prescritte dall'articolo 889 del codice civile nel caso in cui non sia possibile posizionare altrimenti le tubazioni, la stessa pronuncia si era incentrata sulla «scelta speculativa» del condomino di suddividere l'appartamento, «senza piuttosto verificare se la collocazione degli impianti fosse compatibile con il rispetto delle distanze legali». Tesi che la Corte di Cassazione ha ritenuto priva di pregio, facendo rilevare che, secondo gli accertamenti compiuti dai giudici di merito, l'appartamento in questione era originariamente dotato di impianti «pienamente funzionali» e che, peraltro, «il consulente tecnico aveva accertato la possibilità di un tracciato diverso seppure con costi superiori».

Di qui la conclusione degli "Ermellini", secondo cui le norme che disciplinano i rapporti fra condomini, incluso l'articolo 889 del codice civile, trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto se «compatibili con la struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari»; con la conseguenza che, nel caso in cui tali norme siano invocate in un giudizio fra i condomini, il giudice è tenuto a verificare se la loro rigorosa osservanza non sia irragionevole. Verifica che, nel caso di specie, la Corte d'appello e il Tribunale non hanno ritenuto opportuno compiere, perché l'installazione delle tubazioni a distanza illegale non era dovuta a una situazione strutturale dell'edificio ovvero a necessità che rendevano irragionevole il rispetto delle distanze, ma esclusivamente «all'esigenza soggettiva del condomino di rendere commerciabile l'immobile sul mercato». Il che argomenta la sentenza - configura anche una palese violazione dell'articolo 1122 del codice civile («nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio [...] alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio»).

La giurisprudenza a tutela del confinante danneggiato

In tema di tutela del soggetto danneggiato da condotte commesse in violazione delle norme in materia di distanze fra le costruzioni, la Corte di Cassazione ha formulato il principio secondo cui a questi compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria. Ciò in considerazione del fatto che il danno subito si traduce in una abusiva imposizione di una servitù e, quindi, nella limitazione del godimento del diritto di proprietà nonché in una diminuzione del valore del bene (sentenza n. 1989/2016). Principio, quest'ultimo, che i Supremi giudici hanno ribadito in pronunce meno recenti di quella in narrativa (vedasi, in particolare, sentenza n. 16916 /2015; sentenza n. 7752/2013 e sentenza n. 25475/2010).

(Pietro Verna, *Il Sole24ORE – Edilizia e Territorio online*, 30 giugno 2016)

Approfondimenti

MUTUI E
IMMOBILI



Esecuzione più veloce con il "decreto mutui"

Antonio Piccolo, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 30 giugno 2016, n. 1001 pag. 1148-1155

Semaforo verde per il cosiddetto "decreto mutui", cioè il D.Lgs. 72/2016, che ha dato attuazione alla direttiva europea sui «contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali». Fra le diverse novità vi è l'estensione a 18 mesi di rate mensili non pagate della soglia oltre la quale il consumatore è considerato inadempiente e rischia il pignoramento della casa da parte della banca senza adire la via giudiziaria.

Il D.Lgs. 72/2016, pubblicato nella G.U. n. 117 del 20 maggio 2016 ed entrato in vigore il 4 giugno 2016, ha dato attuazione alla direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del D.Lgs. 385/1993 (TUB) sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del D.Lgs. 141/2010.

Si tratta di un provvedimento legislativo che ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivono contratti di credito relativi a beni immobili (mutui immobiliari garantiti da ipoteche o finalizzati all'acquisto del diritto di proprietà su un immobile). Del resto la direttiva ha imposto ai Paesi aderenti all'Unione europea, fra l'altro, che siano fornite al consumatore informazioni precontrattuali dettagliate su un prospetto informativo europeo standardizzato (PIES), spiegazioni adeguate prima della conclusione del contratto di credito e chiarimenti in ordine al calcolo del tasso annuo effettivo globale (TAEG).

Il D.Lgs. 72/2016 ha chiarito l'ambito di applicazione delle nuove norme, circoscritto a mutui sia aventi a oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale, sia finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato. Inoltre sono stati individuati i canoni di comportamento per i finanziatori e gli intermediari del credito che offrono contratti di credito ai consumatori (canoni di diligenza, correttezza, trasparenza e attenzione ai diritti e agli interessi dei consumatori) ed è stata estesa a 18 mesi di rate mensili non pagate la soglia oltre la quale si ha inadempimento da parte del consumatore.

Vediamo le novità più importanti.

Definizioni

L'art. 1 del D.Lgs. 72/2016 ha modificato e integrato diverse disposizioni contenute nel Testo unico bancario (TUB), approvato con D.Lgs. 385/1993, che all'art. 120-quinquies ha stabilito, ai fini del credito immobiliare ai consumatori, le seguenti nozioni:

- "codice del consumo": D.Lgs. 206/2005, adottato ai sensi dell'art. 7 della legge 229/2003;
- "consumatore": persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;
- "contratto di credito": contratto con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere a un consumatore un credito nella forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria, quando il credito sia garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali, oppure sia finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato;
- "costo totale del credito": interessi e tutti gli altri costi, incluse le commissioni, le imposte e le altre spese, a eccezione di quelle notarili, che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore sia a conoscenza;
- "finanziatore": soggetto che, essendo abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio dello Stato, offre o stipula contratti di credito;
- "importo totale del credito": limite massimo o somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito;
- "intermediario del credito": agenti in attività finanziaria, mediatori creditizi o qualsiasi altro soggetto, diverso dal finanziatore, che, nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale, svolge, a fronte di un compenso in denaro o di altro vantaggio economico oggetto di pattuizione e nel rispetto delle riserve di attività previste dalla legislazione vigente, almeno una delle seguenti attività: 1) presentazione o proposta di contratti di credito ovvero altre attività preparatorie in vista della conclusione di tali contratti; 2) conclusione di contratti di credito per conto del finanziatore;
- "servizio accessorio connesso con il contratto di credito": servizio offerto al consumatore in combinazione con il contratto di credito;
- "servizio di consulenza": raccomandazioni personalizzate fornite al consumatore ai sensi dell'art. 120-terdecies in merito a una o più operazioni relative a contratti di credito;
- "supporto durevole": ogni strumento che permetta al consumatore di conservare le informazioni che gli sono personalmente indirizzate in modo da potervi accedere in futuro per un periodo di tempo adeguato alle finalità cui esse sono destinate e che permetta la riproduzione identica delle informazioni memorizzate;
- "tasso annuo effettivo globale" (taeg): costo totale del credito per il consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito;
- "valuta estera": valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel costo totale del credito sono inclusi anche:

- i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, compresi i premi assicurativi, se la conclusione di un contratto avente a oggetto tali servizi costituisca un requisito per ottenere il credito, o per ottenerlo alle condizioni offerte;
- i costi della valutazione dei beni se essa è necessaria per ottenere il credito.

Sono invece esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene

immobile e le eventuali penali pagabili dal consumatore per l'inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.

Ambito di applicazione

Secondo il successivo art. 120-sexies, le disposizioni in materia di credito immobiliare ai consumatori si applicano a tutti i contratti di credito, comunque denominati, a eccezione dei seguenti casi:

- contratti di credito in cui il finanziatore: 1) concede una tantum o periodicamente una somma di denaro o eroga credito sotto altre forme in cambio di una somma derivante dalla vendita futura di un bene immobile residenziale o di un diritto reale su un bene immobile residenziale; 2) non chiede il rimborso del credito fino al verificarsi di uno o più eventi specifici afferenti la vita del consumatore, salvo in caso di violazione, da parte del consumatore, dei propri obblighi contrattuali che consenta al finanziatore di domandare la risoluzione del contratto di credito;

- contratti di credito mediate i quali un datore di lavoro, al di fuori della sua attività principale, concede ai dipendenti crediti senza interessi o a un TAEG inferiore a quello prevalente sul mercato e non offerti al pubblico in genere;

- contratti di credito, individuati dalla legge, relativi a prestiti concessi a un pubblico ristretto, con finalità di interesse generale, che non prevedono il pagamento di interessi o prevedono tassi inferiori a quelli prevalenti sul mercato oppure altre condizioni più favorevoli per il consumatore rispetto a quelle prevalenti sul mercato e a tassi debitori non superiori a quelli prevalenti sul mercato;

- contratti di credito in cui il credito sia concesso senza interessi o ulteriori oneri, esclusi quelli per il recupero dei costi direttamente connessi all'ipoteca;

- contratti di credito nella forma dell'apertura di credito, qualora il credito sia da rimborsare entro un mese;

- contratti di credito risultanti da un accordo raggiunto davanti a un giudice o altra autorità prevista dalla legge;

- contratti di credito relativi alla dilazione, senza spese, del pagamento di un debito esistente, se non comportano l'iscrizione di un'ipoteca;

- contratti di credito non garantiti finalizzati alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale;

- contratti di credito in cui la durata non è determinata o in cui il credito deve essere rimborsato entro 12 mesi ed è destinato a essere utilizzato come finanziamento temporaneo in vista di altre soluzioni per finanziarie l'acquisto della proprietà di un bene immobile.

Prima di passare all'aspetto importante della pubblicità, occorre rimarcare che il finanziatore e l'intermediario del credito devono comportarsi con diligenza, correttezza e trasparenza, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori. Nell'ambito della propria attività, gli stessi devono ben conoscere la situazione del consumatore, con particolare riguardo ai rischi cui è esposta la medesima situazione per la durata del contratto di credito (art. 120-septies).

Pubblicità

Gli annunci pubblicitari relativi a contratti di credito devono essere effettuati in forma corretta, chiara e non ingannevole. Essi non devono contenere formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative sulla disponibilità o il costo del credito (art. 120-octies). In particolare gli annunci pubblicitari che riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito devono indicare le seguenti informazioni di base, in maniera chiara, precisa, evidenziata e (a seconda del mezzo usato) facilmente leggibile o udibile:

- il finanziatore o l'intermediario del credito;
- l'eventuale dicitura che il contratto di credito sarà garantito da un'ipoteca su beni immobili residenziali oppure su un diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali;
- il tasso d'interesse, precisando se fisso o variabile o una combinazione dei due tipi, corredato di informazioni dettagliate relative alle commissioni e agli altri oneri compresi nel costo totale del credito per il consumatore;
- l'importo totale del credito;
- il TAEG, che deve avere un'evidenza all'interno dell'annuncio almeno equivalente a quella di ogni tasso di interesse;
- l'esistenza di eventuali servizi accessori necessari per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni pubblicizzate, qualora i costi relativi a tali servizi non siano inclusi nel TAEG in quanto non determinabili in anticipo;
- la durata del contratto di credito, se determinata;
- l'eventuale importo delle rate;
- l'eventuale importo totale che il consumatore è tenuto a pagare;
- l'eventuale numero delle rate;
- la dicitura, in caso di finanziamenti in valuta estera, relativa al fatto che eventuali fluttuazioni del tasso di cambio potrebbero incidere sull'importo che il consumatore è tenuto a pagare.

Le informazioni elencate alle lettere c), d), e), f), g), h), i), j) devono essere specificate con l'impiego di un esempio rappresentativo.

Obblighi precontrattuali

Il finanziatore o l'intermediario del credito è tenuto a mettere a disposizione del consumatore, in qualsiasi momento, un documento contenente informazioni generali chiare e comprensibili sui contratti di credito offerti, su supporto cartaceo o altro supporto durevole (art. 120-novies). Il documento deve inoltre precisare:

- le informazioni e le evidenze documentali che il consumatore deve fornire in ordine alla propria situazione economico-finanziaria e il termine entro il quale esse devono essere fornite;
- l'avvertimento che il credito non può essere accordato se la valutazione del merito creditizio non possa essere effettuata a causa della scelta del consumatore di non fornire le informazioni o gli elementi di verifica necessari alla valutazione;
- l'eventuale consultazione di una banca dati, in conformità dell'art. 13 (Informativa) del D.Lgs. 196/2003 (più noto come "legge sulla privacy");
- l'eventuale possibilità di ricevere servizi di consulenza.

Il finanziatore o l'intermediario del credito è tenuto altresì a fornire al consumatore le informazioni personalizzate necessarie per consentire il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata in merito alla conclusione di un contratto di credito. Le informazioni personalizzate dovranno essere fornite su supporto cartaceo o su altro supporto durevole attraverso la consegna del modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato". Il modulo va consegnato tempestivamente dopo che il consumatore abbia fornito le informazioni necessarie circa le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze e comunque in tempo utile prima

che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta.

Le informazioni aggiuntive, che il finanziatore o l'intermediario del credito debba o voglia fornire al consumatore, sono invece riportate in un documento distinto.

Prima della conclusione del contratto di credito, il consumatore ha diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata. Durante tale periodo di riflessione, l'offerta resta vincolante per il finanziatore e il consumatore può accettare l'offerta in qualunque momento. Quando al consumatore è proposta un'offerta vincolante per il finanziatore, l'offerta stessa va fornita su supporto cartaceo o su altro supporto durevole e include la bozza del contratto di credito. La medesima offerta è accompagnata dalla consegna del citato modulo "Prospetto informativo europeo standardizzato", se il modulo stesso non sia stato fornito in precedenza al consumatore, oppure le caratteristiche dell'offerta siano diverse dalle informazioni contenute nel precedente modulo fornito. Il finanziatore o l'intermediario del credito deve fornire al consumatore chiarimenti adeguati sui contratti di credito ed eventuali servizi accessori proposti, in modo che quest'ultimo possa valutare se il contratto di credito e i servizi accessori proposti siano adatti alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria.

Obblighi informativi sugli intermediari

Per espressa previsione dell'art. 120-decies, l'intermediario del credito, in tempo utile prima dell'esercizio di una delle attività di intermediazione del credito, deve fornire al consumatore almeno le seguenti informazioni (su supporto cartaceo o su altro supporto durevole):

- propria denominazione e sede;
- registro in cui siano indicati il numero di registrazione e i mezzi esperibili per verificare la registrazione;
- eventuale vincolo di mandato o incarico in via esclusiva con uno o più finanziatori; in questo caso va indicata la denominazione del finanziatore o dei finanziatori per i quali opera l'intermediario, che può dichiarare di essere indipendente, se è un consulente indipendente;
- se presta servizi di consulenza;
- eventuale compenso che il consumatore deve versargli per i servizi prestati o, se non sia stato determinato, il metodo per il calcolo del compenso stesso;
- procedure attraverso le quali i consumatori, oppure le altre parti interessate possono presentare reclami nei suoi confronti e modalità di accesso a un meccanismo extragiudiziale di reclamo e di ricorso, ove esistente;
- esistenza e, se noto, importo di eventuali commissioni o altre somme che il finanziatore o terzi dovranno versargli per i servizi forniti. Se l'importo non è noto al momento della comunicazione, dicitura che l'importo effettivo sarà comunicato in una fase successiva nel modulo "Prospetto informativo europeo standardizzato";
- delucidazione in ordine all'eventuale detrazione della commissione dal compenso corrisposto dal consumatore, se è richiesto il pagamento di un compenso da parte del consumatore ed è prevista anche una commissione da parte del finanziatore o da un terzo;
- diritto del consumatore di chiedere e ottenere informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni percepite da ciascun finanziatore, in caso di ricevimento di commissioni da uno o più finanziatori.

Ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel citato modulo "Prospetto informativo europeo standardizzato", l'intermediario del credito deve comunicare al finanziatore l'eventuale compenso che il consumatore è tenuto a versargli in relazione ai servizi di intermediazione del

credito. Gli intermediari assicurano che, in aggiunta alle informazioni sopra indicate, i propri collaboratori e dipendenti comunichino al consumatore, al momento di contattarlo o prima di trattare con lo stesso, la qualifica in base alla quale operano e l'intermediario del credito che essi rappresentano.

Verifica del merito creditizio

Prima della conclusione del contratto di credito, il finanziatore svolge una valutazione approfondita del merito creditizio del consumatore, tenendo conto dei fattori pertinenti per verificare le prospettive di adempimento da parte del consumatore degli obblighi stabiliti dal contratto di credito (art. 120-undecies).

La valutazione del merito creditizio è effettuata sulla base delle informazioni in ordine alla situazione economica e finanziaria del consumatore necessarie, sufficienti e proporzionate e opportunamente verificate.

Dopo la conclusione del contratto di credito, prima di procedere a un aumento significativo dell'importo totale del credito, il finanziatore svolge una nuova valutazione del merito sulla base di informazioni aggiornate, a meno che il credito supplementare fosse già previsto e incluso nella valutazione del merito creditizio originaria.

Valutazione degli immobili

Per la valutazione dei beni immobili residenziali, ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca, i finanziatori applicano standard affidabili.

Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili (art. 120-duodecies).

La valutazione, effettuata tenendo conto anche della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate, è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da potere fornire una valutazione imparziale e obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.

Servizi di consulenza

Il servizio di consulenza, secondo l'art. 120-terdecies, è riservato ai finanziatori e agli intermediari del credito. Tale servizio può essere qualificato come indipendente soltanto se è reso dal soggetto che, prestando professionalmente l'attività in via esclusiva, sia iscritto nella sezione speciale dell'elenco dei mediatori creditizi. Nello svolgimento del servizio di consulenza, i finanziatori e gli intermediari del credito:

- agiscono nel migliore interesse del consumatore;
- acquisiscono informazioni aggiornate sulla situazione personale e finanziaria, sugli obiettivi e sulle preferenze del consumatore;
- forniscono al consumatore una raccomandazione personalizzata in merito a una o più operazioni relative a contratti di credito, adeguata rispetto ai suoi bisogni e alla sua situazione personale e finanziaria. Tale raccomandazione, fornita in forma cartacea o su altro supporto durevole, riguarda anche eventuali servizi accessori connessi con il contratto di credito e tiene conto di ipotesi ragionevoli concernenti i rischi per la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito raccomandato;
- prendono in considerazione, ai fini della raccomandazione, un numero sufficientemente ampio di contratti di credito nell'ambito della gamma di prodotti da essi stessi offerti o, nel caso dei mediatori creditizi, un numero sufficientemente ampio di contratti di credito disponibili sul mercato.

Prima della prestazione di servizi di consulenza, il finanziatore o l'intermediario del credito

fornisce al consumatore le seguenti informazioni (su supporto cartaceo o su altro supporto durevole):

- gamma di prodotti presi in considerazione ai fini della raccomandazione;
- eventuale compenso dovuto dal consumatore per i servizi di consulenza o, qualora al momento della comunicazione l'importo non possa essere accertato, metodo utilizzato per calcolarlo;
- eventuale compenso percepito dai finanziatori in relazione al servizio di consulenza.

Finanziamenti in valuta estera

Se il credito è denominato in una valuta estera, il consumatore ha il diritto di convertire in qualsiasi momento la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute (art. 120-quaterdecies):

- la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;
- la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Il comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CICR), su proposta della Banca d'Italia, può stabilire condizioni per il diritto alla conversione, con particolare riguardo sia alla variazione minima del tasso di cambio che deve avere avuto luogo rispetto al momento della conclusione del contratto, sia al compenso onnicomprensivo che il consumatore può essere tenuto a corrispondere al finanziatore in base al contratto.

Salvo che non sia diversamente previsto nel contratto, il tasso di cambio al quale avviene la conversione è pari al tasso rilevato dalla banca centrale europea nel giorno in cui è stata presentata la domanda di conversione.

In ogni caso, se il valore dell'importo totale del credito o delle restanti rate varia di oltre il 20% rispetto a quello che risulterebbe applicando il tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e l'euro al momento in cui è stato concluso il contratto di credito, il finanziatore ne informa il consumatore. La comunicazione porterà a conoscenza del consumatore anche il diritto di convertire il finanziamento in una valuta alternativa e le condizioni per farlo.

Inadempimento del consumatore

Ferma restando la causa di risoluzione del contratto per ritardato pagamento (art. 40, comma 2, dello stesso TUB), il finanziatore è tenuto ad adottare le procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nei pagamenti, sulla base delle disposizioni di attuazione fornite dalla Banca d'Italia con particolare riguardo agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore e ai casi di eventuale stato di bisogno del consumatore (art. 120-quinquiesdecies).

Il finanziatore non può imporre al consumatore oneri, derivanti dall'inadempimento, superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso.

Fermo restando il divieto del patto commissorio (art. 2744 cod. civ.), le parti possono convenire, con clausola espressa, al momento della conclusione del contratto di credito, che, in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito, anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito, ovvero l'ammontare dei proventi della vendita, sia inferiore al debito residuo.

Se il valore dell'immobile come stimato dal perito, ovvero l'ammontare dei proventi della vendita, è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'importo eccedente. In ogni caso il finanziatore deve adoperarsi con la massima diligenza per conseguire dalla vendita il migliore prezzo di realizzo.

La clausola non può essere pattuita in caso di surrogazione nel contratto di credito (art. 120-quater del medesimo TUB). Al riguardo si ricorda che:

- il finanziatore non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola;
- se il contratto di credito contiene la clausola, il consumatore è assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutarne la convenienza;
- costituisce inadempimento il mancato pagamento di un ammontare equivalente a 18 rate mensili; non costituiscono inadempimento i ritardati pagamenti che consentono la risoluzione del contratto;
- il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente (consulente tecnico) scelto dalle parti di comune accordo, ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, nominato dal presidente del tribunale territorialmente competente, con una perizia successiva all'inadempimento.

Nei casi in cui il finanziatore fa ricorso all'espropriazione immobiliare e, a seguito dell'escussione della garanzia, residui un debito a carico del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva.

Disposizioni transitorie

In linea generale, secondo le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.Lgs. 72/2016, le novelle si applicano a partire dal 1° luglio 2016 e ai contratti di credito sottoscritti successivamente a tale data.

Ai contratti sottoscritti anteriormente continuano invece a trovare applicazione le previsioni vigenti al 4 giugno 2016 (entrata in vigore del decreto). In particolare si ricorda che la clausola espressa prevista nel citato art. 120-quinquiesdecies non può essere inserita nei contratti aventi a oggetto la rinegoziazione di un contratto di credito, come definito dalla lett. c) del comma 1 dell'art. 120-quinquies del medesimo TUB, concluso prima del 4 giugno 2016.

Le disposizioni in tema di pubblicità, obblighi precontrattuali, obblighi informativi sugli intermediari e valutazione dei beni immobili si applicano a partire dal 1° novembre 2016, mentre quelle della loro attuazione dovranno essere emanate entro il 30 settembre 2016. Fino al 31 ottobre 2016 si applicano le previsioni sulla pubblicità stabilite dall'art. 116 del TUB.



Distinzione tra mediazione e mandato: quando si ha diritto alla provvigione

Giuseppe Donato Nuzzo, *Il Sole24ORE – Tecnici24*, 21 giugno 2016

L'interessante sentenza del Tribunale di Palermo n. 1959 del 4 aprile 2016 affronta la questione del diritto alla provvigione dell'agenzia immobiliare che ha pubblicizzato l'immobile oggetto del contratto di locazione sottoscritto tra le parti, individuando i principali elementi di distinzione tra mediazione e contratto di mandato.

Riassumendo le tappe principali dell'evoluzione giurisprudenziale in materia, il giudice conferma la totale incompatibilità fra i due figure giuridiche. La differenza fondamentale sta nella sussistenza a carico del mandatario di un vero e proprio obbligo di compimento dell'atto dedotto in contratto, ove invece in capo al mediatore (che si interpone in maniera neutra ed imparziale fra i contraenti), è ravvisabile solo un onere (se vuole conseguire la provvigione) di mettere in relazione i contraenti stessi per farli addivenire alla conclusione dell'affare.

I fatti di causa. La conduttrice di un immobile citava in giudizio l'agenzia immobiliare con cui aveva avuto contatti per l'affitto dell'immobile predetto, pubblicizzato dalla stessa agenzia, in relazione al quale aveva stipulato con il proprietario un regolare contratto di locazione.

La conduttrice, premesso di aver corrisposto all'agenzia la somma di euro 7200 a titolo di provvigione per l'attività di mediazione espletata, agiva per chiedere la restituzione di detta somma. A suo dire, infatti, l'agenzia convenuta non aveva svolto alcuna attività di mediazione, bensì attività fondata su un rapporto di mandato intercorrente tra essa ed il proprietario dell'immobile, per cui nulla era dovuto a titolo di provvigione.

Il Tribunale di Palermo ha rigettato la domanda, risolvendo al controversia proprio in base alla distinzione tra la figura della mediazione (artt. 1754 e seguenti c.c.) e quella del mandato (artt. 1703 e seguenti c.c.).

Nella mediazione, un soggetto (il mediatore) mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza, di rappresentanza o di mandato. Ha poi diritto ad una provvigione se l'affare si è concluso per effetto del suo intervento, ossia se la sua opera sia stata condicio sine qua non della conclusione dell'affare (Cass. civ. n. 3472/1994), secondo il criterio della causalità adeguata.

Elemento caratterizzante della mediazione è dunque la posizione di imparzialità del mediatore. Ne deriva che questi matura il diritto alla provvigione nei confronti di ciascuna delle parti messe in relazione. A riprova del predetto connotato, l'art. 1761 c.c. prevede che il mediatore possa essere incaricato da una delle parti di rappresentarla esclusivamente negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso con il suo intervento, e cioè in un momento successivo alla conclusione dell'affare frutto della mediazione.

Vi è quindi totale incompatibilità fra rappresentanza e rapporto di mediazione. Infatti, colui che

agisce in rappresentanza di una delle parti nella conclusione di un negozio non può pretendere la provvigione, assumendo di avere svolto attività di mediazione, né dalla parte rappresentata, perché ad essa legato da un rapporto di mandato, né dall'altra parte, perché nei confronti di questa agisce in veste di parte, pur se nell'interesse altrui, e non come mediatore (Cass. civ. n. 1231/2000). Il fatto che vi sia un incarico unilaterale (ovvero che il compenso sia previsto a carico di una sola delle parti), peraltro, non porta di per sé ad escludere la suddetta imparzialità e dunque la configurabilità di un rapporto di mediazione (c.d. unilaterale) (Cass. civ. n. 19066/2006). Va inoltre aggiunto che la legge n. 39/1989 ha previsto l'istituzione di un apposito ruolo cui debbono iscriversi gli agenti di mediazione.

Connotati del tutto diversi dalla mediazione ha invece il mandato. Si tratta di un contratto con cui una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto di un'altra. Se poi al mandatario viene conferito anche il potere di agire in nome del mandante, si ha un mandato con rappresentanza (art. 1704 c.c.). La differenza fondamentale fra le figure sta nella sussistenza a carico del mandatario – che opera per conto e, eventualmente, anche in nome di una delle parti - di un vero e proprio obbligo di compimento dell'atto dedotto in contratto, ove invece in capo al mediatore (che si interpone in maniera neutra ed imparziale fra i contraenti), è ravvisabile solo un onere (se vuole conseguire la provvigione) di mettere in relazione i contraenti stessi per farli addivenire alla conclusione dell'affare (Cass. 98/1719, Cass. 05/7251 e Cass. 08/24333).

Ulteriore differenza, strettamente connessa alla prima, è quella relativa alla condizione richiesta per la maturazione del diritto al compenso: per il mediatore tale diritto sorge solo con la conclusione dell'affare; per il mandatario, di norma, il compenso spetta a prescindere dal buon esito dell'affare (v. Cass. 93/6384).

La decisione del Tribunale. Chiarito ciò, nel caso di specie nessun documento è stato prodotto in atti dall'attrice a dimostrazione del rapporto intervenuto tra l'agenzia immobiliare ed il proprietario affittuario dell'immobile. Dunque, se da un lato è incontestato l'intervento dell'agenzia immobiliare, dall'altro non risulta provata l'asserita esistenza di un rapporto di mandato tra agenzia medesima e proprietario dell'immobile. Peraltro, secondo il giudice palermitano assume carattere decisivo il contenuto della "proposta di locazione con relativa accettazione" sottoscritta dall'attrice presso l'agenzia immobiliare, in cui si fa chiaramente riferimento al contratto di agenzia immobiliare.

L'Esperto Risponde



Immobili: locazione e vendita

■ COMPRAVENDITA IMMOBILI: EFFICACIA DELL'ATTO SCRITTO

D. *Ho comprato due cantine e un piccolo terreno, pagando il 100% del valore con una compravendita tra due privati. La compravendita non è stata trascritta dal notaio, però l'ho registrata all'agenzia delle Entrate. A oggi il venditore non si è presentato dal notaio per la trascrizione; gli abbiamo dato la possibilità di scegliere fra tre date, ma senza risultato. Da una visura aggiornata risulta ancora lui il proprietario al 100 per cento. Come posso entrare in possesso degli immobili e del terreno?*

R. Il contratto di vendita immobiliare stipulato in forma scritta è pienamente efficace tra le parti, in quanto la trascrizione è essenziale esclusivamente ai fini della opponibilità ai terzi, ovvero della possibilità di far valere il contratto nei confronti di altri soggetti che non siano il venditore o il compratore.

Il lettore potrà, quindi, diffidare formalmente il venditore a presentarsi al rogito: in assenza di adempimento potrà immediatamente rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere una sentenza costitutiva del proprio diritto acquisito, di proprietà dei beni in questione.

(Alessandro Sartirana, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 4 luglio 2016)

■ NO AL CANONE VERSATO IN ANTICIPO DI QUATTRO ANNI

D. *Nei contratti di locazione ad uso abitativo, liberi, di cui alla legge 431 del 1998, è possibile chiedere l'intero canone dei quattro anni anticipati alla stipula? Dalla lettura della norma sembrerebbe di sì. In caso di risposta affermativa, è possibile richiedere anche le tre mensilità di canone per cauzione?*

R. Il lettore si riferisce ai contratti di locazione, cosiddetti "a canone libero", a norma dell'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, con durata di quattro anni più quattro anni. Se così fosse, si ritiene che sia illegittimo il versamento del canone di locazione, in via anticipata, in un'unica soluzione, per un intero quadriennio. La relativa pattuizione - a parte le questioni di carattere fiscale - potrebbe essere considerata nulla, a norma dell'articolo 13, comma 4, ultimo periodo della legge 431/98, secondo cui «per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, è nulla, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito». Sul tema specifico - ancorchè riferita alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo,

rette dall'articolo 79 della legge 392/78 - si veda Cassazione 19 marzo 2015, n. 5475, secondo cui: «la libera determinabilità del canone ... non implica la totale libertà delle parti di definire le modalità di pagamento; la clausola che preveda la corresponsione anticipata del canone, oltre una determinata misura, può avere l'effetto di neutralizzare per il locatore l'incidenza della eventuale diminuzione del potere di acquisto della moneta al di là di quanto consentitogli dalla sopraindicata legge n. 392, articolo 32 (n.d.r.: in tema di aggiornamento del canone), ed incorre quindi nella sanzione di nullità che colpisce ogni pattuizione attributiva per il locatore di vantaggi superiori a quelli previsti dalla legge stessa, alla quale si sottraggono, secondo la valutazione preventiva ed insindacabile espressa dal legislatore della legge n. 351 del 1974, menzionato articolo 2 ter, solo le clausole di pagamento anticipato del canone in misura non eccedente le tre mensilità».

Nello stesso senso – sempre in tema di locazione ad uso diverso – si veda, tra le altre, Cassazione 10 luglio 1996, n. 6274, secondo cui: «... un pagamento anticipato del canone, che superasse certi limiti, avrebbe l'effetto di neutralizzare all'origine l'incidenza della eventuale diminuzione del potere di acquisto della lira, dal momento che il locatore potrebbe disporre fin dall'inizio dell'intero ammontare del corrispettivo convenuto».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 4 luglio 2016)



Immobili: fisco

■ INTERESSI CON BONUS SE C'È USO COME DIMORA ABITUALE

D. Il 2 novembre 2015 ho acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, con stipula contestuale del mutuo. A dicembre 2015 sono iniziati i lavori per migliorare l'immobile, che aveva già abitabilità. A oggi non ho ancora spostato la residenza, che continua a essere in un immobile con contratto di affitto. Vorrei sapere se, nella situazione descritta, è possibile detrarre, nel modello 730, gli interessi del mutuo per l'anno d'imposta 2015. In caso di risposta negativa, si perdono le "fatture" del notaio e del mediatore, che riportano la data 2015, se gli interessi vanno portati in detrazione per l'anno d'imposta 2016?

R. Qualora l'unità immobiliare non sia in condizione di essere abitata, a causa degli interventi di ristrutturazione cui è sottoposta, gli interessi passivi derivanti dal mutuo ipotecario potranno essere detratti a decorrere dalla data (e comunque entro due anni dall'acquisto) in cui ne avverrà l'utilizzo come dimora abituale (lettera b dell'articolo 15 del Tuir). In ogni caso, è opportuno specificare, a quest'ultimo proposito, che la mancata formalizzazione dello spostamento della residenza rispetto alla precedente abitazione è ininfluente, essendo sufficiente l'avverarsi in concreto della condizione materiale della dimora abituale (per tutte, circolare 19/E/2012). Identico vincolo temporale si rende applicabile alla spesa sostenuta per la intermediazione immobiliare (circolare 19/E citata, punto 5.2, sebbene la norma non faccia menzione di questo presupposto), nonché alle spese notarili per la stipula del mutuo, e, pertanto, si ritiene che le stesse possano essere detratte, in quanto onere accessorio, in occasione della fruibilità dell'onere principale cui accedono (interessi passivi), anche in deroga al principio di cassa.

(Alfredo Calvano, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 13 luglio 2016)

■ IL RIPARTO SI OPERA A LAVORI DELIBERATI

D. *Sono proprietaria a Roma di un appartamento che ho messo in vendita. Lo scorso settembre è stato deliberato in assemblea un fondo cassa per futuri lavori di ristrutturazione del fabbricato. I lavori ad oggi non sono ancora stati deliberati e non è stato scelto alcun preventivo. In considerazione della vendita imminente, devo pagare il fondo cassa, o le spese che verranno sostenute in futuro per la ristrutturazione andranno in capo al futuro proprietario? Avendo già pagato le prime due rate del fondo, queste devono essermi restituite e/o possono essere conguagliate con le spese ordinarie da me dovute?*

R. Secondo la Cassazione (3 dicembre 2010, n. 24654) e il Tribunale di Milano (12 gennaio 2016, n. 27), in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio – nel quale siano stati deliberati i lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni – salvo diversi accordi tra le parti, i relativi costi sono a carico di chi era proprietario dell'immobile «al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di detti interventi». Tale delibera deve però approvare gli interventi in via definitiva, con l'affidamento dell'appalto e la individuazione del piano di riparto.

Alla stregua di tale giurisprudenza, la ristrutturazione sarà quindi a carico del lettore per i ratei maturati prima dell'atto notarile di compravendita, mentre la residua quota dovrà essere addebitata all'acquirente ed essere rimborsata al venditore a condizione che la delibera definitiva di approvazione dei lavori sia intervenuta prima dell'atto di compravendita.

Il lettore avrà comunque diritto al rimborso dei ratei di spesa ove i lavori non siano approvati ed eseguiti.

(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 27 giugno 2016)

■ L'OK DELL'ASSEMBLEA IMPEGNA ALLE SPESE

D. *In uno stabile, un condomino non paga da alcuni anni la propria quota di spese condominiali. Si è valutata la possibilità di un decreto ingiuntivo, ma alcuni condomini, che intendono vendere le loro unità immobiliari, sono restii, in quanto ritengono che un'eventuale causa in corso, che costringerebbe i futuri acquirenti a sostenere spese legali, costituisca un deterrente per un eventuale acquirente. Si chiede se il costo della causa rimane a carico del condomino che ha votato la relativa delibera prima di vendere l'appartamento. Oppure le spese sostenute in seguito saranno a carico del nuovo proprietario?*

R. Secondo una giurisprudenza che sembra ormai prevalere, dopo anni di contrasto, «in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora il venditore e il compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle spese, i relativi costi devono essere posti a carico di colui che era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di detti interventi. La delibera giuridicamente rilevante al fine di individuare il soggetto tenuto a sopportare gli oneri di un intervento straordinario, tuttavia, è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e la individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri».

Alla stregua di tale orientamento giurisprudenziale, occorre dunque avere riguardo al momento dell'intervenuta delibera approvativa delle spese, con la conseguenza che l'onere di queste ultime sarà a carico del condomino proprietario dell'immobile al momento della delibera.

Nell'ambito dei rapporti interni tra le parti, nulla peraltro vieta che in sede di accordi, anche a mezzo dell'atto notarile di compravendita, le parti definiscano liberamente a chi devono far capo le spese della causa e cioè, se al cedente o al cessionario, ferma la solidarietà di entrambi verso il condominio, a norma dell'articolo 63, penultimo comma, delle disposizioni attuative al Codice civile, per il quale «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi, relativi all'anno in corso e a quello precedente» (Tribunale di Milano, 12 gennaio 2016, n. 27, e Cassazione, 3 dicembre 2010, n. 24654).

(Silvio Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 27 giugno 2016)



Immobili e Agevolazioni

■ AUTODENUNCIA DI DECADENZA DAI VANTAGGI «PRIMA CASA»

D. *Ho acquistato un immobile nel 2013, chiedendo le agevolazioni "prima casa", con imposta di registro ridotta al 3 per cento. Ero tenuto a trasferire la residenza nel comune dove ho acquistato entro 18 mesi dalla data dell'atto di compravendita. Ciò non è avvenuto e dovrò restituire le differenze dell'imposta di registro, maggiorate di una sanzione del 30 per cento. Se non volessi attendere l'avviso dell'agenzia delle Entrate, potrei muovermi in anticipo? In caso di risposta affermativa, visto che sono intenzionato ad acquistare un altro immobile ubicato in un altro comune, posso fruire nuovamente dell'agevolazione prima casa?*

R. La risposta al secondo quesito è affermativa. Il nuovo acquisto, in presenza di tutti i requisiti, fruisce delle agevolazioni per la prima casa. Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa (n. 21, tabella A, parte II, del Dpr 633/1972, o articolo 1, tariffa, del Dpr 131/1986, cioè Iva al 4% e imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 200 euro cadauna, oppure, se l'acquisto non avviene da impresa, imposta di registro al 2% e ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 50 euro cadauna) si applicano a condizione che nell'atto di compravendita l'acquirente dichiari:

a) di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;

b) di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su un'altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, fruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

In particolare, l'immobile dev'essere ubicato nel comune di residenza dell'acquirente, o nel comune in cui, entro 18 mesi, l'acquirente stabilirà la propria residenza.

Nel caso di specie è possibile l'autodenuncia di decadenza dai benefici fiscali per mancato trasferimento della residenza nel comune, a norma dell'articolo 19 del Dpr 131/1986, con pagamento delle sanzioni previste (maggiore imposta pari al 6 per cento, aumentata delle sanzioni pari al 30% della differenza di aliquota, cioè 9 per cento meno 3 per cento, allora pagata). Dopodiché sussistono tutti i requisiti di legge per fruire dei benefici per l'acquisto di una nuova prima casa in un altro comune, in quanto l'abitazione che si possiede è sita in un comune differente rispetto a quello in cui si compra la nuova prima casa.

In merito si rileva che, dal 1° gennaio 2016, con l'introduzione del nuovo comma 4-bis, alla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al Dpr 131/1986, le agevolazioni "prima casa" spettano anche all'acquirente di un'abitazione che sia già proprietario di un altro immobile acquistato nel passato con i suddetti benefici, a condizione, però, che la "prima casa" già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. A tale riguardo, con la circolare 27/E del 2016, l'amministrazione finanziaria precisa quali sono le procedure operative per evitare le sanzioni pecuniarie in caso di decadenza dalle agevolazioni "prima casa", nell'ipotesi in cui il contribuente non riesca a rivendere il vecchio immobile entro l'anno (dal nuovo acquisto). In particolare, viene precisato che:

a) prima della scadenza del termine annuale, il contribuente può presentare istanza all'ufficio dell'agenzia delle Entrate nel quale è stato registrato l'atto, con cui revoca l'impegno assunto e chiede di effettuare il versamento della sola differenza tra l'imposta ordinaria dovuta e l'imposta agevolata corrisposta al momento del nuovo acquisto (oltre agli interessi), evitando in tal modo di incorrere nelle sanzioni;

b) dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente, al ricorrere di tutte le condizioni, può accedere all'istituto del ravvedimento operoso, ex articolo 13 del Dlgs 472/1997, corrispondendo sempre la differenza tra l'imposta ordinaria e quella ridotta (oltre agli interessi), ma liquidando la sanzione con un importo corrispondentemente ridotto.

Anche se non è precisato espressamente, si ritiene che nel caso di specie, pur trattandosi di una fattispecie diversa, si possa evitare l'applicazione della sanzione del 30% della differenza tra imposta ordinaria e imposta ridotta, a condizione che si provveda a presentare la denuncia della decadenza dai benefici prima dello scadere del termine dei 18 mesi in cui doveva essere trasferita la residenza nel comune in cui si è acquistato l'immobile.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 4 luglio 2016).

■ SOPRAVVENUTA INCAPENZA: IL BENEFICIARIO NON CAMBIA

D. Nel 2011 io e la mia compagna, conviventi, abbiamo effettuato interventi per il miglioramento termico dell'edificio nell'immobile (di residenza per entrambi) di mia proprietà. Precedentemente, era stato redatto e registrato un contratto di comodato d'uso gratuito, che rendeva la mia compagna comodataria dell'immobile. Sono stati, quindi, assolti tutti gli adempimenti necessari (asseverazione/certificazione dei produttori, allegato f, bonifico). Il tutto è stato effettuato a suo nome. Nel 2012 ci siamo sposati. Nel 730/2013 (relativo ai redditi 2012), mia moglie ha portato in detrazione la quota relativa alla seconda rata (io risultavo a suo carico). Nel 2013 e nel 2014, non avendo più reddito, non è stato più possibile fruire dell'agevolazione. Dal 2014 sono io a percepire reddito (e lei risulta a mio carico). Posso portare in detrazione le restanti quote, considerando che sono proprietario dell'immobile, che siamo in comunione di beni e che, a tutt'oggi, viviamo nello stesso appartamento?

R. La risposta è negativa. La sopravvenuta incapacità del comodatario non consente il trasferimento del diritto alla detrazione in capo al proprietario, anche se convivente. Ai fini della detrazione del 50 per cento - articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettere a) e c) della legge 208/2015; si veda anche la guida al 50% e al 65% su www.agenziaentrate.it - la scelta effettuata al momento di sostenere delle spese (intestazione fatture e bonifici al convivente comodatario) non può essere variata a causa della sopraggiunta incapacità della comodataria, se l'incapacità sopraggiunge dopo la presentazione del modello di dichiarazione dei redditi in cui opera la prima rata di detrazione delle 10 in cui viene ripartito il diritto.

In sostanza, dopo la presentazione della dichiarazione dei redditi, la detrazione del 36-50% è stata acquisita originariamente dalla comodataria. Tale situazione non può essere modificata se negli anni successivi sopraggiunge il matrimonio tra comodante (proprietario) e comodataria. Pertanto la sopravvenuta incapienza della compagna, poi moglie, anche se convivente e a carico fiscalmente, fa perdere il diritto alla detrazione.

(Marco Zandonà, *Il Sole 24ORE* – *L'Esperto Risponde*, 4 luglio 2016).