

---

# FIAIP<sup>®</sup> NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP  
in collaborazione con GRUPPO<sup>24</sup>ORE

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



**n. 36 – chiuso in redazione il 5 ottobre 2016**

**Sommario**

	Pagina
<b>NEWS</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b>	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	19
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	21
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>IMMOBILI, USO TURISTICO E IVA</b>	
<b>AFFITTO E LOCAZIONE DI IMMOBILI A SCOPO TURISTICO: REGIME IVA</b>	
<i>Per le prestazioni di alloggio, quali definite dalla legislazione degli Stati membri, effettuate nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe, l'art. 135, par. 2, comma 1, lett. a), della direttiva n. 2006/112/CE prevede l'applicazione del trattamento di imponibilità: tali prestazioni di servizi costituiscono infatti un'eccezione al regime generale di esenzione previsto dal menzionato art. 135 della direttiva comunitaria in materia di IVA per l'affitto e la locazione di beni immobili.</i>	
Francesco D'Alfonso, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 30 settembre 2016, n. 1006 pag. 1636-1640	27
<b>REGIMI AGEVOLATIVI</b>	
<b>MUTUI IPOTECARI: REGIME FISCALE AGEVOLATO PER GIOVANI COPPIE E FAMIGLIE NUMEROSE</b>	
<i>Niente imposte indirette per l'erogazione di mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali da destinare sia all'acquisto dell'abitazione principale, sia agli interventi di ristrutturazioni e di accrescimento dell'efficienza energetica, con priorità per le giovani coppie, i nuclei familiari con almeno una persona disabile e le famiglie numerose. Lo ha chiarito l'agenzia delle entrate con ris. n. 61/E del 25 luglio 2016.</i>	
Antonio Piccolo, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 30 settembre 2016, n. 1006 pag. 1621-1624	32
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	36



**GRUPPO****24ORE**

**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 – Direzione Publishing - 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.

# News

## Mercato immobiliare e mutui

### ■ **Prezzi delle case in calo dell'1,4%, il nuovo guida i ribassi**

I prezzi delle case sono ancora in calo, spinti al ribasso soprattutto dalle quotazioni del nuovo, con un trend in leggero peggioramento rispetto all'inizio del 2016, ma che comunque conferma il lento percorso verso una sostanziale stabilità.

Secondo i dati pubblicati dall'Istat, infatti, nel secondo trimestre 2016 i prezzi del residenziale sono calati dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,4 sullo stesso periodo del 2015 (il dato al trimestre precedente è stato corretto da -1,2% a -1%).

“La flessione è principalmente dovuta – nota l'istituto di statistica – ai prezzi delle abitazioni nuove, la cui diminuzione su base annua si amplia (-2,3% da -0,5% del trimestre precedente), diventando per la prima volta, da quando sia le nuove sia le esistenti sono in calo, più ampia e quasi doppia di quella dei prezzi delle abitazioni esistenti (stabile a -1,2%)”. In media, nel primo semestre del 2016, rispetto allo stesso periodo del 2015, “i prezzi delle abitazioni diminuiscono dell'1,2%, sintesi di un calo dell'1,4% per quelle nuove (il cui peso sull'indice generale è poco più di un quinto) e dell'1,2% per quelle esistenti”.

I prezzi dunque non accennano a ripartire nonostante la forte ripresa delle compravendite, che nel secondo trimestre dell'anno, secondo gli ultimi dati dell'agenzia delle Entrate, hanno sfiorato un aumento del 23%.

Gli addetti ai lavori, seppur con differenze sulla velocità del trend, prevedono comunque solo lievi rialzi delle quotazioni a partire dalla metà del prossimo anno: del resto difficile aspettarsi scostamenti significativi in un contesto di inflazione e crescita prossimi allo zero. Soprattutto in mercati dove c'è ancora molta offerta da smaltire.

Spingendosi al periodo successivo a quello analizzato dall'Istat, i dati diffusi ieri 3 ottobre da idealista mostrano addirittura un'accelerazione del calo dei prezzi, con una discesa del 3%. Secondo il portale, che analizza i dati di oltre 358mila annunci immobiliari, si tratta del calo più marcato di quest'anno, con il prezzo medio nazionale che si attesta su 1.919 euro al mq. Il calo maggiore si è registrato in Campania (-5%), mentre fa eccezione la Valle d'Aosta con un rialzo del 2,4%. Male anche Milano (-4%) e Roma (-2,7%).

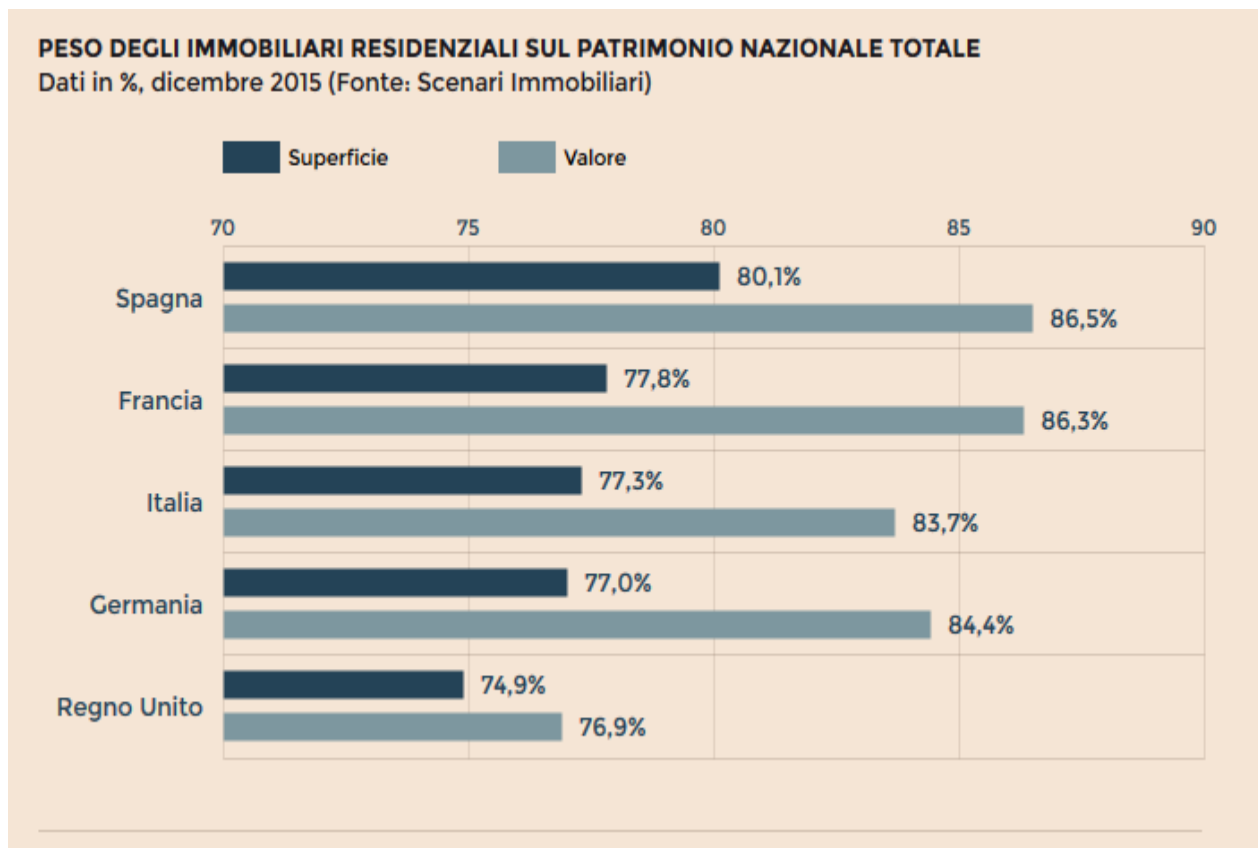
Trattandosi di un'analisi effettuata sugli annunci immobiliari, potrebbe però anche significare una diminuzione delle richieste iniziali che potrebbe non riflettersi completamente sul corrispettivo pagato alla fine della compravendita.

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

### ■ **In Italia il 77,3% dei metri quadrati immobiliari è residenziale**

E' la proprietà immobiliare l'investimento del cuore degli italiani. A ribadirlo ancora una volta è l'Outlook sul real estate di Scenari Immobiliari che viene presentato e discusso oggi e domani a Santa Margherita Ligure nel corso del 24esimo Forum organizzato dalla società di ricerca.

Un investimento oggi più che mai aiutato dai bassi tassi di interesse, dalla scarsità di asset class alternative redditizie e dalle quotazioni del mattone ridimensionate e ancora in lieve calo. Insomma gli italiani non sanno dove mettere i risparmi e tornano all'immobiliare, come dimostrano i dati sulle compravendite del secondo trimestre 2016 pubblicati ieri dall'agenzia delle Entrate che vedono le vendite residenziali salite del 22,9% nel periodo in questione.



Tra i cinque maggiori Paesi europei, Italia e Spagna si differenziano dalle nazioni concorrenti in quanto la quasi totalità dello stock residenziale è in mano alle famiglie, a fronte di quote modeste detenute dalle società e dal settore pubblico. “La quota più bassa in mano alle famiglie appartiene alla Germania, in considerazione di una percentuale di proprietari inferiore alla media europea e dell'importanza della gestione professionale anche nel settore residenziale” spiega il report. In Germania si preferisce vivere in affitto in sostanza.

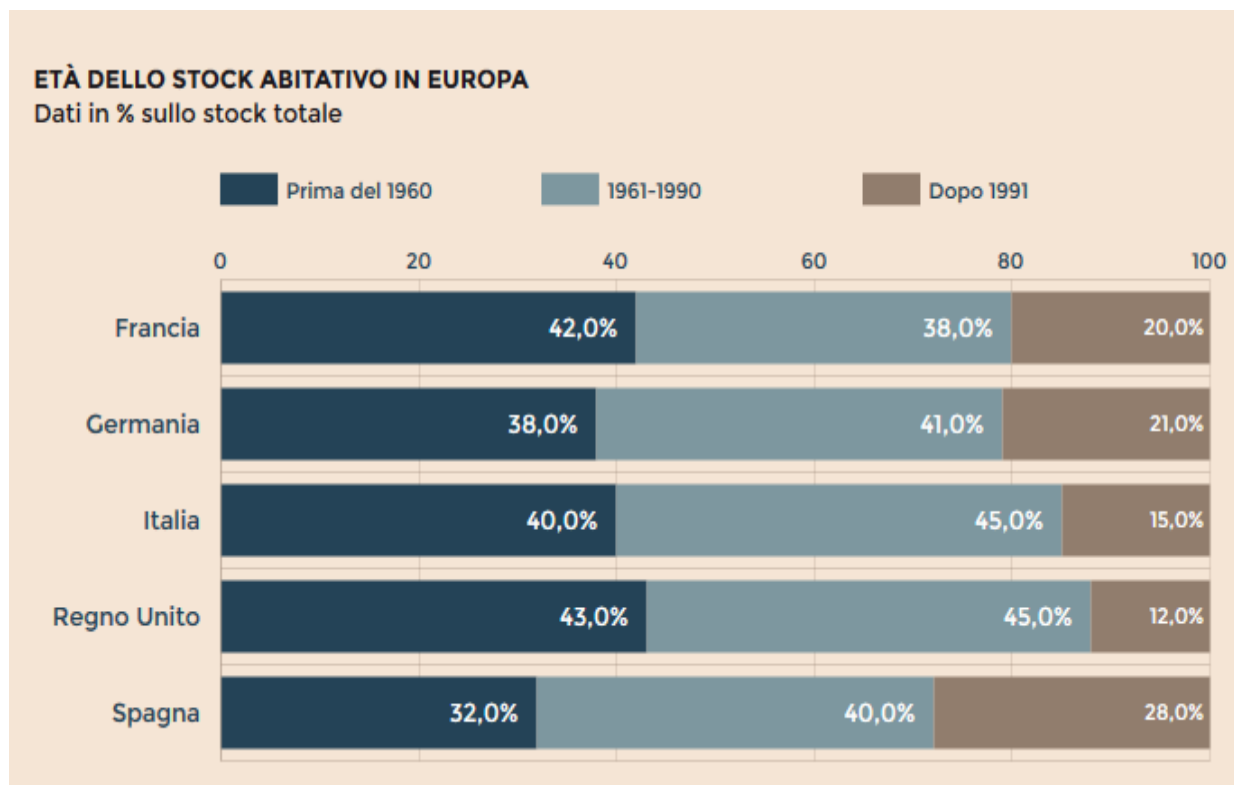
In Ue5 (Italia, Spagna, Francia, Germania e Regno Unito) il patrimonio immobiliare ammonta a quasi diciotto miliardi di mq per un valore di circa 29mila miliardi di euro. Il patrimonio di maggiori dimensioni è situato in Germania, che concentra circa il 28% del totale, seguita dal 22,3 per cento della Francia. L'Italia si colloca al terzo posto con oltre 3,1 miliardi di mq, che corrispondono al 17,8 per cento dei cinque Paesi. Spagna e Regno Unito detengono percentuali lievemente inferiori.

Il comparto più rilevante è proprio il residenziale, con 13,8 miliardi di mq per un valore di quasi 24.500 miliardi di euro. Si tratta del 77,4 per cento dello stock totale in termini di superficie e dell'84 per cento per valore. Il peso del residenziale ha subito un lieve ridimensionamento negli ultimi anni per la crescita dello stock non residenziale, come conseguenza della diffusione di immobili terziari innovativi e di una maggiore diversificazione dell'offerta. Dieci anni fa, infatti, gli immobili abitativi superavano l'ottanta per cento della superficie complessiva.

Il residenziale ha un ruolo particolarmente importante in Spagna, dove rappresenta l'ottanta per cento della superficie totale e l'86,5 per cento del valore, a causa del minore sviluppo e di

quotazioni più basse nel settore terziario rispetto ai Paesi concorrenti. La suddivisione del patrimonio italiano è in linea con le altre nazioni, poiché gli immobili abitativi rappresentano il 77,3 per cento della superficie e l'83,7 per cento del valore dello stock totale. Più omogenea la distribuzione del patrimonio nel Regno Unito, grazie a un livello di sviluppo e sofisticazione superiori alla media europea nei comparti diversi dall'abitativo.

### **La proprietà immobiliare**



La composizione della proprietà ha subito radicali cambiamenti nel corso degli ultimi decenni. "In passato la quota più consistente del patrimonio era in mano al settore pubblico, alle banche e alle assicurazioni che, soprattutto in Italia, si limitavano a una gestione passiva, con un livello di conservazione mediocre, una redditività mediamente bassa e sporadiche operazioni di vendita - spiegano da Scenari Immobiliari -. A partire dalla fine degli anni novanta tutti i grandi proprietari hanno iniziato a gestire il patrimonio in modo più efficiente, portando avanti un processo di razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei cespiti meno redditizi. Gli ultimi dieci anni sono stati caratterizzati da un clima di crescente competitività tra i protagonisti già presenti sul mercato e dalla nascita di nuovi concorrenti, con la conseguente maggiore frammentazione dello stock immobiliare".

In Italia il settore professionale negli ultimi tempi si sta avvicinando al residenziale, cercando formule di gestione di pacchetti di immobili abitativi. Siamo ancora lontani dal modello della Germania, dove alcune delle maggiori società immobiliari quotate gestiscono proprio grandi portafogli residenziali. Ma il settore si sta ponendo il problema, soprattutto in un momento in cui anche l'abitare diventa più flessibile soprattutto per le nuove generazioni.

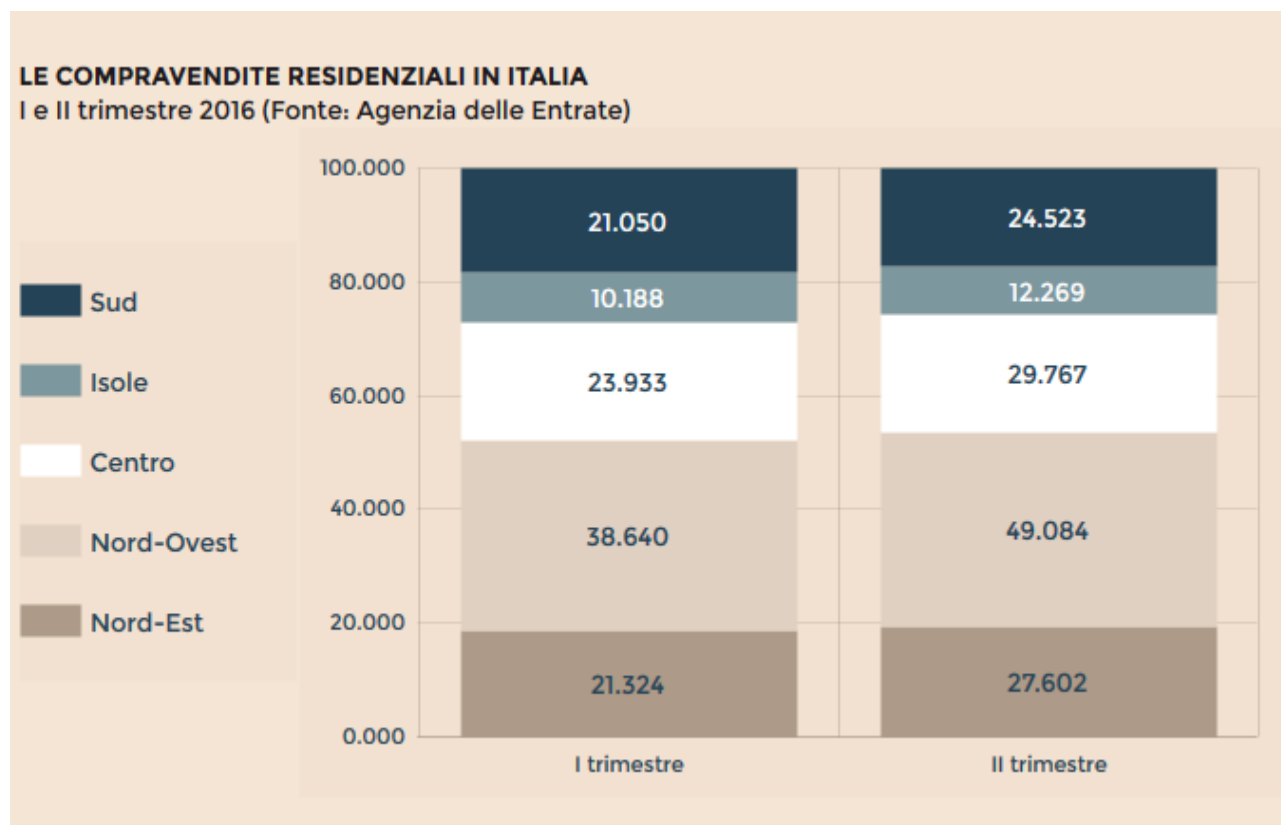
**(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Casa24, 16 settembre 2016)**

### ■ **Bologna e Milano trainano le compravendite di case**

Gli italiani riescono ad arginare la scarsa fiducia nella ripresa economica, i timori sulle prospettive del mercato del lavoro, le tensioni geopolitiche a livello mondiale e tornano in forze

a comprare casa. Il dato dell'agenzia delle Entrate sulle compravendite del secondo trimestre del 2016 pubblicato questa mattina spazza via le previsioni delle Cassandre che vedevano un ridimensionamento delle transazioni dopo alcuni trimestri positivi. Il dato, invece, sorprende: +22,9% per il segmento residenziale, il migliore settore, +21,8% per il mercato in generale (comprensivo di terziario, commerciale, produttivo).

Da aprile a giugno 2016 si sono vendute quindi 143.245 case contro le 116.523 passate di mano nel secondo trimestre del 2015. Nei primi tre mesi del 2016 sono state cedute 115.135 abitazioni (+20,6% sullo stesso periodo dell'anno precedente).



### ***Dati in controtendenza***

La nota dell'osservatorio sottolinea di come si tratti di "un dato in controtendenza, soprattutto per la sua intensità e per l'accelerazione che imprime alla dinamica tendenziale, rispetto alle informazioni sull'andamento complessivo dell'economia italiana e degli indici di fiducia di imprese e famiglie fornite recentemente dall'Istat". A spingere gli italiani all'acquisto dell'abitazione sono ancora una volta i tassi di interesse bassi e i prezzi del metro quadrato convenienti dopo la lunga discesa di questi anni. Anche nella sua ultima rilevazione, infatti, l'Istat ha registrato un ennesimo, seppur contenuto, calo dei valori (-1,2% nel primo trimestre 2016).

### ***Il traino delle grandi città***

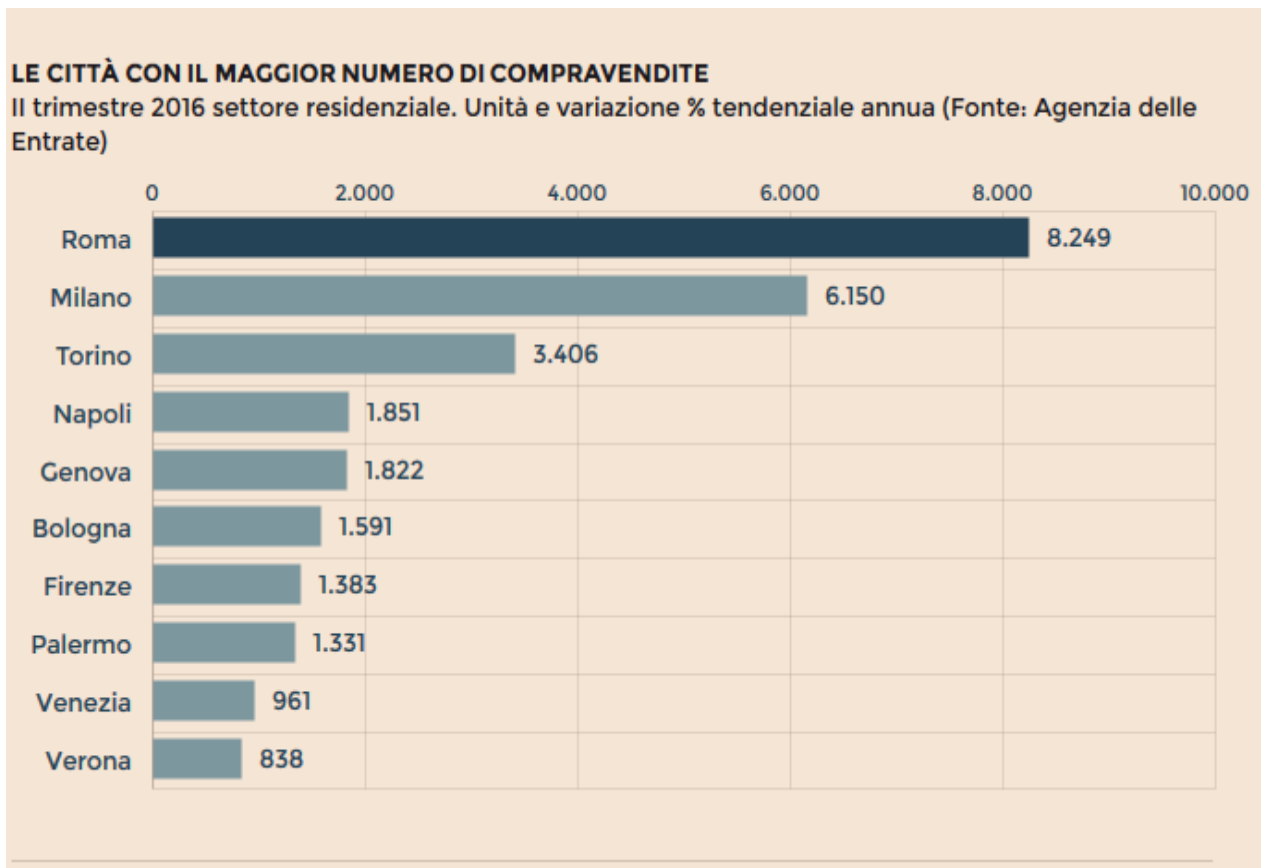
Ancora una volta a trascinare il mercato sono le grandi città e i capoluoghi del nord. Si riassume in un aumento del 21,5% delle compravendite la performance delle otto maggiori città italiane per popolazione, che migliorano ulteriormente il dato del trimestre precedente (+20,7%). Più sostenuta ancora la crescita nei comuni delle relative province che passano dal +20,7% del primo trimestre al +23,7% del secondo.

### ***Bologna e Milano in testa***

Tra le città spicca in particolare il dato di Bologna, che si attesta a un +33,5%, il tasso trimestrale più alto tra le otto città considerate. Seguono Milano (+29,7% con 6.150 compravendite), Genova (+27,6%) e Napoli (+25,3%).

Tra le province spiccano Genova e Bologna, con tassi di crescita prossimi al 30%, mentre l'unico dato inferiore al 20%, in maniera decisamente corposa, è quello di Palermo, che si conferma ampiamente la realtà meno dinamica tra le otto analizzate (+5,3%).

Al Nord la crescita è stata la più importante con un tasso vicino al 25%, "dato ancor più significativo se si considera che le regioni settentrionali rappresentano oltre la metà del mercato complessivo" recita il report. Nei capoluoghi al nord, poi, si sono vendute il 26,9% di case in più. Anche al Centro e al Sud la crescita dei volumi di compravendita supera il 20%.



### Il sondaggio

Anche il sondaggio congiunturale svolto a luglio presso diverse agenzie immobiliari da Banca d'Italia e Tecnoborsa, con la collaborazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate, mostra un miglioramento delle condizioni nel mercato immobiliare residenziale. Si riduce la quota di agenti che segnalano un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni. Sale, invece, la percentuale di agenti immobiliari che hanno venduto almeno un'abitazione: +2%. Cresce però anche lo sconto sul prezzo richiesto e si allungano i tempi di vendita.

**(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Casa24, 15 settembre 2016)**

## Immobili e Condominio

### ■ Contabilizzatori alla prova del 50%

La scadenza del 15 ottobre si avvicina: quel giorno, in quasi tutta l'Italia del Centro-Nord, sarà possibile avviare gli impianti di riscaldamento centralizzati. In questo contesto si inserisce, però, l'obbligo (il cui termine è il 31 dicembre 2016) di installare contatori di fornitura, sottocontatori e contabilizzatori, a seconda della situazione. Il problema è che le ultime



modifiche al Dlgs 102/2014, che fissava le regole al riguardo, sono state apportate molto a ridosso della scadenza, con il Dlgs 141/2016, in vigore dal 26 luglio 2016. Ecco, in sintesi, il riassunto degli obblighi.

**Contatori e sotto-contatori** Qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda a un edificio siano effettuati tramite teleriscaldamento o teleraffreddamento, o tramite impianto centralizzato, è obbligatoria entro il 31 dicembre 2016, l'installazione di un contatore di fornitura (peraltro già presente in molti casi) in corrispondenza dello scambiatore di calore di collegamento alla rete o del punto di fornitura dell'edificio. Per le stesse tipologie impiantistiche di cui sopra, e sempre entro il 31 dicembre 2016, a cura del proprietario dell'unità immobiliare, deve essere installato un «sotto-contatore» per ogni unità immobiliare, adatto a misurarne il consumo energetico.

Per evidenti problemi tecnici, tale disposizione non è possibile negli edifici preesistenti con distribuzione cosiddetta "a colonna" in quanto su una stessa colonna sono allacciati apparecchi ricadenti su unità immobiliari poste su piani diversi dell'edificio. Di fatto la norma specifica che «eventuali casi di impossibilità tecnica» per l'installazione dei sistemi di contabilizzazione o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, devono essere riportati nell'apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.

**Contabilizzatori individuali** Nei casi in cui l'uso di sottocontatori non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali, si ricorre, a cura dei proprietari delle singole unità immobiliari, all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun corpo scaldante (come il calorifero) all'interno delle unità immobiliari, secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, salvo che l'installazione di tali sistemi non risulti efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma Uni En 15459. Per stabilire l'efficienza economica si fa un confronto tra il denaro speso per realizzare l'installazione e gestione dei ripartitori (manutenzione, lettura eccetera) e quello risparmiato, calcolando una vita utile dei dispositivi che, mediamente, si assume in 10 anni.

**La ripartizione spese** A prescindere dal sistema di contabilizzazione del calore, occorre sempre tenere conto delle "perdite di sistema" dovute a generazione, distribuzione, regolazione ed emissione. Il consumo stagionale è quindi dato da due termini: «volontario» della singola unità immobiliare e «involontario», o meglio perdita di sistema. Il consumo «volontario» potrà essere ricavato dalla lettura / registrazione dei dispositivi installati (sotto-contatore o ripartitori sui radiatori), mentre quello «involontario», in via presunta potrà essere calcolato, tenendo conto dei rendimenti dei singoli sotto-sistemi sopra elencati e poi, a consuntivo, ricavato dalla differenza tra la lettura del contatore di centrale e la somma delle letture dei sotto-contatori oppure delle indicazioni dei dispositivi installati nei radiatori. Il Dlgs 141/2016 conferma il ricorso alla norma Uni 10200 per la suddivisione delle spese che si basa, semplificando, sui consumi effettivi.

Tuttavia, precisa che, ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadrato tra le unità immobiliari superiori al 50% (ma non è chiaro come calcolare), è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali, attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica. Il restante 30% può essere ripartito, a titolo semplificato e non esaustivo (dice la norma in modo un po' vago), secondo i millesimi, i metri quadrati, o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. Per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi la suddivisione può anche essere fatta in base ai soli millesimi di proprietà. In ogni caso, le nuove modalità di ripartizione sono facoltative nei condomini dove, al 26 luglio 2016, si fosse già provveduto a installare i dispositivi e a suddividere le spese.

**(Antonio De Marco, Il Sole 24 ORE – Norme & Tributi, 4 ottobre 2016)**

## ■ **Conteggio del calore: solo il tecnico può stabilire la quota fissa**

Rispetto alla precedente formulazione della norma emanata nel 2014, non vi sono rilevanti modifiche per gli interventi impiantistici volti all'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione. Il Dlgs 18 luglio 2016 n. 141 ha apportato integrazioni al Dlgs 4 luglio 2014 n. 102 confermando, però, la scadenza del 31 dicembre 2016.

Il venditore del combustibile dovrà installare un contatore di fornitura in corrispondenza del punto di fornitura dell'edificio. Nessuna incombenza spetta quindi al condominio. Quest'ultimo dovrà, invece, provvedere a deliberare l'installazione, ove possibile (solitamente negli impianti di distribuzione a zona), di un sotto-contatore in ciascuna unità immobiliare per misurare l'effettivo consumo di calore, di raffreddamento e di acqua calda.

In caso di impossibilità tecnica (principalmente nei così detti impianti di distribuzione verticale) o non efficienza in termini di costi, i condomini dovranno installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari. In difetto, per ciascun proprietario è prevista una sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro (prima della modifica la sanzione era in capo al condominio). Le principali novità apportate dal Dlgs 141/2016 riguardano, invece, il criterio di ripartizione della spesa del riscaldamento.

### ***Il riparto***

Viene confermato che, a tal fine, occorre fare ricorso alla norma Uni 10200 (ad oggi è in vigore la versione del 2015). Come in precedenza, non è possibile integrare i calcoli utilizzando i coefficienti correttivi per compensare le maggiori dispersioni all'ultimo e al primo piano pilotis. L'assemblea non potrà che approvare, salvo errori, i calcoli effettuati dal professionista incaricato.

Del tutto nuova, invece, l'alternativa contenuta nella recente modifica legislativa. Qualora vi siano particolari criticità dovute a notevoli dispersioni dall'involucro edilizio tali da evidenziare differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio superiori al 50 per cento, è possibile non applicare la norma Uni 10200.

Tale circostanza, però, deve risultare da una relazione tecnica asseverata. Non è chiaro come debba essere calcolata la differenza. Si ritiene che il tecnico debba calcolare i fabbisogni di tutti gli appartamenti e, conseguentemente, accertare quale sia la media. Questo dato dovrà essere superato del 50% al fine della ricorrenza del requisito richiesto. In tal caso l'assemblea (con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi) potrà decidere se applicare o meno la norma Uni 10200.

In caso negativo, la spesa del riscaldamento dovrà essere suddivisa almeno per il 70% sulla base dei consumi effettivi (prelievi volontari di energia termica). Anche in questo caso, benché vi siano particolari criticità afferenti alle dispersioni, non sarà possibile introdurre coefficienti correttivi. Gli importi rimanenti potranno essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. Le voci cui il legislatore ha fatto riferimento si ritiene che siano le dispersioni involontarie dalla rete di distribuzione, la forza motrice, la manutenzione ordinaria ed il terzo responsabile.

### ***La flessibilità***

La differenza sostanziale rispetto all'applicazione della Uni 10200 consiste nella non necessità di provvedere al calcolo della nuova tabella millesimale. Questa avrebbe dovuto essere stimata sulla base del fabbisogno. In tal caso, però, gli appartamenti sfavoriti sarebbero stati ulteriormente svantaggiati. Decidendo circa la non applicazione della Uni 10200, quindi, le voci di spesa indicate potranno essere ripartite più omogeneamente. Potranno essere utilizzati

anche i vecchi millesimi del riscaldamento. Questi ultimi, dovesse invece trovare applicazione la Uni 10200, cesserebbero di avere efficacia.

È, in ogni caso, fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione e termoregolazione, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà. Le nuove modalità di ripartizione della spesa introdotte con il Dlgs 141/2016 sono facoltative nei condomini ove alla data di entrata in vigore dello stesso (26 luglio 2016), si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di legge e alla relativa suddivisione delle spese. La violazione del criterio legale di ripartizione della spesa vedrà l'irrogazione della sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro in capo al condominio. **(Edoardo Riccio, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 3 ottobre 2016)**



## **Immobili e Edilizia**

### ■ **Edilizia privata, Dlgs Scia2: adozione entro giugno 2017, via le norme sulle bonifiche**

Sono state accolte molte modifiche chieste dalle Regioni. Glossario unico, condivisi i timori del Consiglio di Stato sulla fase transitoria

Il decreto legislativo Scia2, sul riordino dei titoli edilizi, ha incassato l'intesa da parte delle Regioni e degli enti locali. Il testo proposto dal governo era al primo punto dell'ordine del giorno della conferenza unificata dello scorso 29 settembre. L'ok al testo è stato però accompagnato da una serie di modifiche alle quali le Regioni hanno condizionato l'intesa. La più vistosa è lo stralcio dell'intero articolo 4, dedicato alle semplificazioni in materia di bonifica ambientale. Le regioni hanno chiesto di stralciare l'articolo unitamente alla «richiesta di impegno da parte del governo di riavviare quanto prima un confronto Stato-Regioni finalizzato alla revisione integrale dell'intero titolo V del Dlgs 152/2006».

Sulla nuova disciplina contenuta nel decreto Scia2, le Regioni chiedono di fissare la scadenza al 30 giugno 2017 per l'adozione da parte delle Regioni e degli enti locali, «in considerazione dei tempi necessari all'adeguamento della modulistica, dei sistemi informativi e delle banche dati, nonché all'adozione delle ulteriori misure organizzative necessarie a garantire l'efficace attuazione delle disposizioni in materia di "concentrazione dei regimi"».

Complessivamente, sono dieci i punti che le Regioni hanno chiesto di modificare. Ma non solo, la lista prosegue con altre modifiche e integrazioni che non sono però dirimenti per le Regioni, nel senso che si chiede al governo di modificarle, ma l'eventuale rifiuto non condiziona l'intesa. In ogni caso a livello tecnico si sta valutando l'inserimento anche di queste modifiche.

Uno dei dieci punti vincolanti riguarda il glossario unico, cioè il documento che il ministero delle Infrastrutture dovrà redigere entro 90 giorni (e che dovrà essere approvato con dm Mit-Semplificazione entro 90 giorni, previa intesa in conferenza unificata). Le Regioni chiedono di precisare meglio i contenuti del glossario e rafforzare il collegamento con la "tabella A", che elenca gli interventi edilizi e i titoli richiesti.

Il glossario, chiedono le Regioni, dovrebbe accogliere «l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, ai sensi della Tabella A». Le Regioni, sottoscrivono anche i rilievi del consiglio di Stato sul rischio caos della fase transitoria, quella cioè in cui le Pa possono redigere il loro glossario in attesa di quello unico nazionale. Sul punto si chiede «di riconsiderare il regime transitorio (...) in quanto, come evidenziato dal Consiglio di Stato, con i suoi rischi di effetto "centrifugo", potrebbe incidere negativamente sulla omogeneizzazione e semplificazione».

Anche sulla "tabella A" si chiede un più approfondito intervento, sia perché «a una prima disamina risultano incomplete le attività della tabella A, nonché le relative vicende giuridiche», sia per consentire alle Regioni di «ricondurre le attività non elencate nella tabella A, anche in ragione delle loro specificità territoriali, a quelle corrispondenti».

Un altro punto sul quale sono state chieste modifiche riguarda l'aggiornamento della ricognizione di tutti gli interventi (e relativi titoli edilizi) - elencati nella tabella. Le regioni hanno chiesto di rafforzare l'architettura normativa prevedendo, prima di un dlgs (previa intesa in conferenza unificata) di aggiornamento, l'emanazione di uno o più decreti legislativi previsti dalla legge 124/2015, articolo 5 comma 3 (in materia di Scia, silenzio assenso, autorizzazione espressa e comunicazione preventiva).

Sui controlli si chiede di introdurre una differenza tra interventi con Cila e interventi con Scia, prevedendo che le Regioni (a statuto ordinario) «disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione, prevedendo, se del caso, sopralluoghi in loco». Sulle bonifiche, la richiesta di stralciare l'articolo 4 viene motivata da «forti perplessità in merito all'efficacia semplificativa di tale articolo».

Infine, le regioni hanno chiesto di riconoscere la possibilità di intervenire normativamente per introdurre «interventi di semplificazione ulteriori rispetto a quelli inseriti nella tabella A».

La settimana scorsa, si è anche concluso l'esame del testo da parte dell'VIII commissione, con "osservazioni favorevoli con rilievi". Tra le altre cose, i senatori segnalano «l'esigenza di garantire il mantenimento di un regime dei controlli efficace ed efficiente da parte degli enti preposti nei casi in cui ciò sia richiesto dalle varie disposizioni (...) accompagnato da un adeguato sistema sanzionatorio, improntato a principi di gradualità e omogeneo su tutto il territorio nazionale». Anche i senatori, come il Consiglio di Stato e le Regioni, mettono in guardia dal rischio caos sul glossario unico.

**(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 3 ottobre 2016, n. 1005 pag. 1558-1562)**



## **Immobili e Fisco**

### ■ **Prestito ipotecario vitalizio, ecco le risposte del MiSE**

Chi può richiedere il prestito ipotecario vitalizio? È possibile erogare il PIV nella forma di finanziamento a tranche? Possono sottoscrivere il prestito ipotecario vitalizio i titolari della nuda proprietà del bene oggetto della garanzia? Quali previsioni del decreto si applicano alle unioni civili di cui alla legge 76/2016?

Questi alcuni dei quesiti con relative risposte, condivise con l'ABI e le associazioni di consumatori e utenti, che il Ministero dello sviluppo economico ha predisposto per garantire una corretta applicazione della disciplina del prestito ipotecario vitalizio.

Il prestito ipotecario vitalizio (disciplinato dal Dm 226 del 22 dicembre 2015, in vigore dal 2 marzo scorso) è un particolare tipo di finanziamento riservato al proprietario di una abitazione con più di 60 anni, garantito dall'iscrizione di un'ipoteca sull'immobile la cui durata, in generale, coincide con la vita del sottoscrittore. Questo strumento rappresenta una valida alternativa alla vendita della nuda proprietà poiché consente a chi lo sottoscrive di continuare ad abitare nell'immobile senza perderne la proprietà. Viene infatti lasciata agli eredi la facoltà di decidere come rimborsare il prestito e di conseguenza cosa fare dell'immobile dato in garanzia.

Il finanziamento può essere erogato solo dopo valutazione da parte della banca e in funzione della propria politica di credito.

## **Leggi le risposte del MiSE alle domande più frequenti sul PIV**

### ***È possibile erogare il PIV nella forma di finanziamento a tranche?***

La legge e il successivo decreto attuativo stabiliscono che il prestito ipotecario vitalizio ha per oggetto la concessione di finanziamenti a medio e lungo termine, senza porre limitazioni alla forma tecnica di tali finanziamenti. Pertanto, è possibile erogare il PIV anche nella forma tecnica del finanziamento con erogazioni progressive ("a tranche"). Nell'informativa resa al mutuatario sul finanziamento dovrà essere fatto esplicito riferimento alle caratteristiche della forma tecnica utilizzata. Con riferimento alla modalità di effettuare la Simulazione del piano di ammortamento di cui all'articolo 2, comma 1, del Dm 226 del 22 dicembre 2015, per quanto riguarda le erogazioni progressive, si deve illustrare lo sviluppo del finanziamento come previsto al momento della stipula per la forma tecnica prescelta, indicando tutte le erogazioni previste nel contratto e la relativa progressione di capitale e interessi. La durata minima del prospetto quindi non potrà essere inferiore al valore massimo tra la durata indicata al sopraccitato articolo e la durata delle erogazioni contrattualmente previste.

In caso di erogazione a tranche dove gli ammontari e i tempi di richiesta di ciascuna tranche sono lasciati alla discrezionalità del mutuatario, si deve ipotizzare che il mutuatario abbia ottenuto sin dalla stipulazione del contratto, l'intera somma messa a disposizione dal finanziatore.

### ***Fino a quale momento decorrono gli interessi corrispettivi? Quando posso applicarsi gli interessi di mora?***

Come in ogni altro prestito, gli interessi corrispettivi si producono per tutta la durata del finanziamento comprensivo del periodo concesso dal finanziatore per il rimborso del prestito.

Gli interessi di mora si possono applicare qualora si verifichi un inadempimento (per esempio, mancato pagamento di una rata nel caso di rimborso graduale della quota interessi e spese di cui all'articolo 11-quaterdecies, comma 12-bis, del DL 203 del 30 settembre 2005, convertito con modificazioni dalla legge 248 del 2 dicembre 2005, ovvero a seguito del periodo concesso dal finanziatore per il rimborso del prestito successivo alla scadenza del finanziamento, di cui al comma 12).

### ***Il finanziatore ha necessità di farsi conferire il mandato a vendere dagli eredi ai sensi del comma 12-quater dell'art. 11-quaterdecies del decreto legge 203 del 30 settembre 2005, convertito dalla legge 248 del 2 dicembre 2005, così come modificato dalla legge 44 del 2 aprile 2015? Se sì, occorre un mandato con o senza rappresentanza?***

Il comma 12 quater recita: "(...). Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 mesi dal verificarsi degli eventi di cui al citato comma 12, il finanziatore vende l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita del finanziamento stesso (...). Dal tenore letterario emerge che la banca ex lege può vendere l'immobile trascorsi 12 mesi dal verificarsi dell'evento di scadenza del finanziamento. Pertanto non occorre nessun tipo di mandato da parte degli eredi.

Diversamente, si ritiene che, anche in fase di stipula del contratto di finanziamento, il finanziatore, sulla base del dettato legislativo, possa richiedere ai proprietari dell'immobile il menzionato mandato a vendere.

### ***Possono sottoscrivere il prestito ipotecario vitalizio i titolari della nuda proprietà del bene oggetto della garanzia?***

I titolari della nuda proprietà possono sottoscrivere il prestito ipotecario vitalizio, gravando da ipoteca la nuda proprietà dell'immobile, qualora la banca offra il prodotto prevedendo tale possibilità.

### ***Chi può richiedere il prestito ipotecario vitalizio?***

I requisiti per richiedere il prestito ipotecario vitalizio sono disciplinati dalla legge 44 del 2 aprile 2015 e dal successivo Dm Sviluppo Economico 226 del 22 dicembre 2015; pertanto possono richiedere il prestito ipotecario vitalizio tutte le persone fisiche che abbiano compiuto 60 anni di età ed abbiano un immobile destinato a civile abitazione. Se tali persone fisiche sono coniugate o conviventi more uxorio da almeno 5 anni nel suddetto immobile, il relativo contratto di finanziamento deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di uno solo, a condizione, però, che anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni di età. Resta inteso che la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge e dal decreto citato non costituiscono un diritto all'erogazione del PIV.

Come in qualsiasi altro prestito, infatti, il creditore valuterà autonomamente se erogare il finanziamento.

### ***In merito alla definizione di "immobile" di cui all'articolo 1 del decreto, posto a garanzia del PIV, si chiede se devono essere considerati i soli immobili nei quali il mutuatario abbia stabilito la residenza.***

L'articolo 1, lettera c), del decreto, stabilisce che l'immobile da ipotecare debba essere "residenziale", lasciando intendere che oggetto dell'iscrizione ipotecaria possano essere solo gli immobili aventi destinazione urbanistica di civile abitazione. Non viene tuttavia specificato se l'immobile oggetto di garanzia debba essere soltanto quello nel quale il mutuatario ha stabilito la residenza e dimori abitualmente.

In analogia a quanto previsto dalla circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 1820 del 23 luglio 1960, e da quanto previsto dal Regolamento UE 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali delle banche (articolo 4, comma 1, numero 75), si deve intendere che l'immobile possa essere utilizzato come abitazione civile (senza necessariamente prevedere che la stessa rappresenti l'immobile nel quale il mutuatario dimori abitualmente ed ha pertanto stabilito la residenza). Al riguardo devono tuttavia essere rispettati i requisiti/comportamenti previsti all'articolo 3, comma 1, del decreto al fine di evitare che si verifichino fatti tali da comportare il rimborso anticipato del finanziamento.

### ***Quando devono essere consegnati al mutuatario i prospetti esemplificativi denominati "Simulazione del piano di ammortamento"?***

I prospetti esemplificativi denominati "Simulazione del piano di ammortamento" devono essere presentati al più tardi al momento della presentazione della documentazione di cui all'articolo 2, comma 4 del decreto. Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del decreto stesso, devono essere altresì presenti nel contratto ovvero allegati allo stesso.

### ***Come devono essere valorizzate o inserite le informazioni inerenti al finanziamento, segnatamente connesse agli oneri notarili e ai costi della polizza assicurativa, nel prospetto informativo - da consegnare gratuitamente al richiedente il prestito almeno 15 giorni prima dall'eventuale stipula del contratto - ai sensi dell'articolo 2, comma 4, lettera b), del decreto?***

Va anzitutto rammentato che si tratta di informazioni indicate come minimali nella disposizione in parola, per cui il finanziatore può inserire nel prospetto informativo ogni altra informazione utile al riguardo.

In base a detta previsione, il prospetto informativo è volto a rendere facilmente comprensibile al richiedente il PIV non solo l'importo finanziato, cioè la somma nominale che costituisce il capitale oggetto del finanziamento, ma anche la somma che sarà effettivamente erogata a tale soggetto, dedotti tutti i costi legati al finanziamento e che costituirà l'importo concretamente disponibile dal richiedente medesimo.

Occorre peraltro tenere presente che alcuni degli oneri indicati nella predetta disposizione potrebbero non essere noti al finanziatore: è il caso del costo della polizza assicurativa, qualora essa sia stipulata direttamente e senza il concorso del finanziatore, nonché degli oneri notarili,

nel caso in cui, come spesso avviene, essi sono regolati in una fase diversa rispetto a quella che prende a riferimento la disposizione in parola (e cioè entro 15 giorni anteriori alla stipula del finanziamento stesso).

La finalità perseguita dalla disposizione in commento è quella di rendere noto alla parte finanziata l'importo che quest'ultima effettivamente percepirà (per esempio, mediante accredito in conto corrente) dedotti quindi solo quegli oneri che, nell'accordo tra le parti, si è convenuto siano trattenuti dal finanziatore in occasione dell'erogazione del finanziamento.

Pertanto andranno indicati solo quei costi/oneri che verranno finanziati dalla banca/intermediario finanziario mutuante.

***Quali previsioni del decreto si applicano alle Unioni civili di cui alla legge 76/2016?***

Ai fini della disciplina del prestito ipotecario vitalizio, alle Unioni civili si applicano tutte le previsioni del decreto applicabili ai coniugi.

***Nella definizione di coniugi di cui all'articolo 2, comma 7 del decreto, possono rientrare anche i coniugi legalmente separati?***

Sì. Infatti, in caso di separazione, il rapporto di coniugio non è ancora cessato. Ne consegue che il soggetto finanziato – anche se legalmente separato – risulta ancora coniugato fino all'intervenuto divorzio. Si rammenta inoltre che ai fini dell'obbligo di cointestazione del finanziamento rileva sia il rapporto di coniugio che il fatto che nell'immobile risiedano entrambi i coniugi.

***Quale deve essere la polizza assicurativa obbligatoria sull'immobile prevista all'articolo 2, comma 5 del decreto?***

L'articolo 2, comma 5, del decreto prevede l'obbligatorietà di una polizza assicurativa sull'immobile. Si conferma che, al fine di tutelare il bene immobile oggetto di garanzia, la polizza in oggetto sia quella relativa allo scoppio e all'incendio, in linea con quanto previsto ai fini di vigilanza prudenziale per i mutui ipotecari.

**(Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 5 ottobre 2016)**

■ **Immobile detenuto all'estero: chiarimenti sull'inserimento nel quadro RW**

L'Agenzia delle Entrate con Risoluzione 77/E fornisce chiarimenti in merito alle modalità da seguire per l'inserimento del corretto valore dell'immobile detenuto all'estero nel quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi, fornendo risposta ad un'istanza di interpello di un contribuente. Nello specifico, il soggetto possiede un immobile in Svizzera, acquistato nel 1996 oggetto di indicazione nel quadro RW e chiede chiarimenti sul criterio da utilizzare per l'inserimento nella dichiarazione dei redditi.

Il contribuente è dell'avviso che la via più coerente sembra quella di indicare il costo storico dell'immobile in franchi svizzeri e, poi, convertirlo in euro al cambio applicabile al momento dell'acquisto, senza aggiornare annualmente il valore in dipendenza della variabilità dei cambi.

L'Agenzia approva la soluzione proposta dal contribuente, specificando che se si utilizza: il costo di acquisto si applicherà il cambio medio del mese in cui ricade la data di acquisto. In questa ipotesi non sarà necessario aggiornare il valore indicato nella dichiarazione; il valore di mercato rilevabile al termine dell'anno, si applicherà il cambio medio del mese in cui ricade detto termine o periodo come indicato nel provvedimento di accertamento dei tassi di cambio. In questo caso, sarà necessario aggiornare annualmente il valore indicato nella dichiarazione. Nel nostro caso, il contribuente essendo in possesso del costo di acquisto risultante dall'atto rientra nella prima ipotesi illustrata.

**(Il Sole 24ORE – Radiocor Plus, 21 settembre 2016)**

## ■ **Immobile subito alla banca in caso di inadempimento**

Il DI 59/2016 contiene due rilevanti innovazioni: l'introduzione, nel nostro ordinamento, del pegno non possessorio e la codificazione di una specifica versione del cosiddetto patto marciano.

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

Con il DI 59/2016 si codifica dunque un particolare patto marciano: quello tra la banca finanziatrice e l'impresa finanziata, avente a oggetto il trasferimento alla banca (o di una società controllata dalla banca, o con essa collegata) di un bene immobile (di proprietà dell'impresa debitrice, o di un terzo), sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario. In sostanza, se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale (salvo tenerselo, ciò che è però improbabile) lo può direttamente vendere per 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.

**Le condizioni** Al proprietario deve essere corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del bene in questione e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento; a tal riguardo, il contratto di finanziamento deve contenere l'espressa previsione di un apposito conto corrente bancario senza spese, intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempito. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura (terreno, fabbricato strumentale, fabbricato abitativo), con l'unica eccezione che non può trattarsi dell'abitazione principale del datore di ipoteca, del suo coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In altri termini, a valle della stipula del patto marciano, il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore, ma ne viene previsto il passaggio di proprietà alla banca, nel caso in cui l'imprenditore mutuatario non rimborsi il finanziamento. In questo modo, 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 del patto marciano rende infruttuosa la trascrizione successiva di un pignoramento, o di una domanda giudiziale e l'iscrizione di ipoteche) in quanto, se la condizione di inadempimento si verifica, il passaggio di proprietà alla banca del bene oggetto di garanzia si deve intendere avvenuto nel momento stesso in cui il patto marciano venne originariamente trascritto e ciò per effetto del tipico meccanismo retroattivo connesso alla verifica della condizione sospensiva.

**Le procedure** Nella specifica ipotesi che il finanziamento sia già garantito da ipoteca, la pattuizione avente a oggetto il trasferimento sospensivamente condizionato all'inadempimento, una volta trascritta, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite successivamente all'iscrizione ipotecaria. Dal punto di vista procedurale, verificatosi l'inadempimento, la banca creditrice deve notificare all'impresa finanziata (e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare,



nonchè a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile), una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di trasferimento della proprietà, precisando l'ammontare del credito per cui procede. Decorsi sessanta giorni, il creditore chiede al presidente del Tribunale la nomina di un perito per la stima dell'immobile (con relazione giurata) il quale, entro 60 giorni dalla nomina, comunica il valore dell'immobile al debitore (e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare), al creditore, e a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile. I destinatari di tale comunicazione possono, entro 10 giorni dalla medesima, inviare note al perito; in tal caso il perito, entro i successivi 10 giorni, effettua una nuova comunicazione della relazione, rendendo gli eventuali chiarimenti.

**(Angelo Busani, Alberto Fornari, Il Sole 24 ORE – Focus Norme & Tributi, 28 settembre 2016)**

#### ■ Sotto «tiro» chi non paga per nove mesi

Nelle situazioni di locazione ordinaria, il locatore rientra in possesso dell'immobile nel momento stesso in cui il conduttore gli consegna le chiavi, indipendentemente dal fatto che nell'abitazione rimangano beni e suppellettili, che possono essere in seguito rimossi secondo gli specifici accordi tra le parti.

L'obbligo che la legge prevede per il conduttore non si esaurisce però nel generico gesto di consegna delle chiavi, ma richiede anche che l'immobile venga effettivamente reso disponibile al locatore, il quale deve cioè potervi concretamente accedere. Da quel momento, il conduttore è liberato da ogni responsabilità e ulteriore obbligazione riguardante l'immobile.

Può accadere però che l'inquilino, pur avendo ricevuto regolare disdetta del contratto e magari anche l'ordine di rilascio da parte del giudice, non riconsegna spontaneamente l'abitazione al locatore, costringendolo quindi ad avviare le opportune azioni giudiziarie per ottenere la liberazione dei locali.

Senza entrare nel merito del particolare percorso processuale che si deve seguire per procurarsi il provvedimento del giudice, è sufficiente evidenziare che il conduttore – una volta notificati il provvedimento stesso e l'atto di precetto con cui viene intimato il rilascio dei locali entro il termine perentorio di dieci giorni – deve ricevere anche il cosiddetto "preavviso di soggio". Vale a dire l'atto con il quale si avvisa che, nel giorno indicato, l'ufficiale giudiziario si recherà presso l'abitazione occupata per consentire al locatore di tornare nella piena disponibilità del proprio bene, facendosi eventualmente coadiuvare dalla forza pubblica.

La richiesta di intervento della forza pubblica è lasciata alla discrezionalità dell'ufficiale giudiziario ed è finalizzata a consentire l'effettivo soddisfacimento del diritto del locatore. Deve essere dunque esercitata per eliminare gli ostacoli che impediscono tale diritto e limitata, di conseguenza, alle attività che sono a tal fine strettamente indispensabili.

La criticità di questo procedimento consiste proprio nel fatto che l'esecuzione del rilascio, in mancanza di una specifica disciplina, dipende soltanto dalla disponibilità dell'ufficiale giudiziario, che spesso non è a conoscenza delle reali necessità del locatore di ottenere la liberazione dell'immobile. E così i tempi si allungano, senza che il proprietario possa intervenire su tale decisione.

Il trasferimento del possesso in favore del locatore avviene normalmente in forma "simbolica", con l'ufficiale giudiziario che accede ai locali nel giorno e nell'ora in precedenza annunciati e invita il conduttore a liberare l'immobile. È in questa circostanza che il proprietario viene legalmente immesso nel possesso del bene, anche se l'immobile risulta ancora provvisoriamente occupato con i mobili e gli arredi del conduttore (da asportare in un momento successivo).

Con il formale ritorno del possesso al locatore, a cura dell'ufficiale giudiziario, la procedura esecutiva può ritenersi chiusa a tutti gli effetti.

A restituire l'abitazione al locatore deve essere colui che ha stipulato il contratto in qualità di conduttore: questo anche nell'ipotesi in cui il rapporto sia stato di fatto posto in essere a favore di un terzo occupante dell'immobile.

**(II Sole 24 ORE – Focus Norme & Tributi, 28 settembre 2016)**

# Rassegna di normativa

(G.U. 4 ottobre 2016 n. 232)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **DECRETO 27 giugno 2016**

Trasferimento di alcuni alloggi dal patrimonio indisponibile dello Stato al patrimonio disponibile.  
(G.U. 12 settembre 2016, n. 213)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Espunzione dall'elenco degli alloggi da alienare di immobili, in Udine  
(G.U. 12 settembre 2016, n. 213)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di un immobile, in Tarvisio  
(G.U. 12 settembre 2016, n. 213)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di un immobile, in Patti  
(G.U. 12 settembre 2016, n. 213)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

### **COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di luglio 2016, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).  
(G.U. 13 settembre 2016, n. 214)

## **REGIONE PIEMONTE**

### **COMUNICATO**

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del viale alberato lungo la strada provinciale s.p. n. 2 in Montafia.  
(G.U. 19 settembre 2016, n. 219)

## **ERRATA-CORRIGE**

Avviso relativo ai comunicati del Ministero della difesa riguardanti la dismissione definitiva, previa sclassifica, di un immobile in Tarvisio e in Patti. (Comunicati pubblicati nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 213 del 12 settembre 2016).  
(G.U. 19 settembre 2016, n. 219)

## **ERRATA-CORRIGE**

Avviso relativo al comunicato del Ministero della difesa concernente: «Espunzione dall'elenco degli alloggi da alienare di immobili, in Udine.». (Comunicato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 213 del 12 settembre 2016).

**MINISTERO DELLA DIFESA**

**DECRETO 19 luglio 2016**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di taluni alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze Armate.

(G.U. 22 settembre 2016, n. 222)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**COMUNICATO**

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

(G.U. 26 settembre 2016, n. 225)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**COMUNICATO**

Sclassifica di alcune aree demaniali marittime ubicate nel Comune di Bernalda

(G.U. 27 settembre 2016, n. 226)

# Rassegna di giurisprudenza



## Professione

### ■ Tribunale di Palermo - Sezione III civile - Sentenza 5 maggio 2016, n. 2525

#### ***Mediazione immobiliare: la conclusione del preliminare fa sorgere il diritto alla provvigione***

La conclusione di un contratto preliminare costituisce presupposto sufficiente a fondare il diritto del mediatore alla provvigione.

A ribadirlo è una recente sentenza emessa dal foro di Palermo. Nel caso in esame, una agenzia immobiliare aveva convenuto in giudizio un proprio cliente al fine di ottenere il pagamento di una somma, di poco superiore ai cinquemila euro, maturata a titolo di provvigione per lo svolgimento dell'attività di intermediazione immobiliare. In particolare, proprio per il tramite del mediatore, era stata formulata una proposta di acquisto in relazione ad un immobile di proprietà del convenuto, il quale aveva conferito all'agenzia l'incarico di intermediazione nella vendita del cespite. La domanda è stata accolta dal giudice con conseguente condanna del convenuto al pagamento tanto della somma richiesta quanto delle spese di lite.

Secondo il giudice palermitano priva di pregio si rivela la tesi del convenuto fondata su una presunta inidoneità dell'attività posta in essere dal mediatore ai fini della maturazione di un diritto alla provvigione. Infatti, rileva la pronuncia, la stessa giurisprudenza di legittimità, in più decisioni, ha ribadito come la conclusione di un contratto preliminare sia sufficiente a fondare il diritto del mediatore alla provvigione. Infatti, la conclusione dell'"affare", quale fonte del diritto del mediatore alla provvigione, coincide con il compimento di un'operazione di contenuto economico risolvendosi in un'utilità di carattere patrimoniale e, cioè, di un atto in virtù del quale si costituisca un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in mancanza, per il risarcimento del danno.

E se, secondo autorevole dottrina, per far sorgere il diritto del mediatore alla provvigione occorrerebbe l'esperibilità in astratto del rimedio di cui all'art. 2932 cod. civ. in quanto la sentenza emessa in base a tale norma sostituirebbe il contratto definitivo e realizzerebbe compiutamente l'interesse sostanziale delle parti dell'affare intermediato (interesse che non sarebbe, invece, soddisfatto, ove fosse dato il solo rimedio della risoluzione o del risarcimento del danno) in contrario è stato puntualmente osservato che la contrattazione preliminare rientra nell'area degli accordi definitivi e, così collocata, è idonea a giustificare il diritto del mediatore alla provvigione, rendendo irrilevanti le ulteriori vicende contrattuali. Ne consegue che, una volta concluso il contratto preliminare con l'intervento del mediatore, il medesimo acquista il diritto alla provvigione a prescindere dalla stipulazione del contratto definitivo, specialmente se le parti non vi addiventano perché scelgono di sciogliere per mutuo consenso il preliminare.

Nel caso di specie, specifica la pronuncia in esame, emerge ex actis come la proposta di acquisto formulata per il tramite della agenzia immobiliare ed accettata dal cliente-venditore, il

quale aveva conferito incarico di mediazione alla stessa, contenga la descrizione del bene, l'indicazione del prezzo, delle modalità di pagamento, della data entro cui procedere alla stipula del contratto definitivo: ne discende che le parti hanno posto in essere tutti gli elementi occorrenti ai fini della conclusione dell'affare ai sensi dell'art. 1755 cod. civ. e, sebbene non vi sia alcuna espressa indicazione in tal senso, hanno in definitiva stipulato un contratto preliminare di vendita.

Comunque sia, come insegnano le stesse Sezioni Unite in una recente e nota sentenza, anche una proposta di acquisto che integri un'ipotesi di preliminare di un preliminare – ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligino a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori – sarebbe, conclude la pronuncia in esame, parimenti vincolante.

Tribunale di Palermo, Sezione III civile, sentenza 5 maggio 2016, n. 2525

**Riferimenti normativi:**

Cod. Civ. art. 1351

Cod. Civ. art. 1754

Cod. Civ. art. 1755

**Riferimenti giurisprudenziali:**

Cass. civ., Sez. Un, sentenza 6 marzo 2015, n. 4628

Cass. civ., Sez. III, sentenza 11 maggio 2001, n. 6599

Cass. civ., Sez. III, sentenza 22 marzo 2001, n. 4111

**(Federico Ciaccafava, Il Sole24ORE – Tecnici24, 21 settembre 2016)**



**Immobili: condominio**

■ **Corte di Cassazione - Sentenza 19 settembre 2016, n. 18287**

**Parti comuni, prevale la presunzione di condominialità sul titolo incerto**

Prima di soffermarsi sulla vicenda al centro della sentenza della Cassazione, del 19 settembre 2016, n. 18287, di seguito commentata sarà utile ricordare come, fra le norme che disciplinano il condominio negli edifici, l'articolo 1117 del codice civile elenca le parti comuni stabilendo che le parti ivi elencate devono considerarsi di proprietà comune salvo che il contrario non risulti da un titolo.

Dopo aver chiarito tale aspetto occorre chiedersi cosa succede quando un condòmino vanta il diritto di proprietà esclusiva su un bene comune? Cosa bisogna valutare? E come comportarsi nel caso in cui dal titolo contrario (rogito di acquisto di un appartamento) nulla si evinca in merito all'acquisto della proprietà esclusiva di un bene comune da parte di uno dei condomini (ripostiglio collocato nel sottoscala)?

La Cassazione risponde a tali domande osservando che per stabilire se un bene rientri fra le parti comuni oppure appartenga alla proprietà esclusiva di uno dei condomini occorre valutare sempre cosa disponga un eventuale titolo contrario (rogito di acquisto di un appartamento), e nel momento in cui quest'ultimo non contenga alcun esplicito riferimento all'acquisto della proprietà esclusiva di un bene solitamente comune (nel caso di specie ripostiglio collocato nel sottoscala), tale bene deve essere considerato comune e potrà essere legittimamente utilizzato da tutti i condomini. (Cass. sez. II civ., 19 settembre 2016 n. 18287).

Il fatto. Tizia, ritenendo di aver acquistato un appartamento al piano terra ed un ripostiglio sempre al piano terra di un edificio condominiale, cita in giudizio i condomini proprietari degli appartamenti ai piani superiori lamentando che questi ultimi vantavano illegittimamente diritti

sul ripostiglio al piano terra e considerando tale bene, come parte comune, ne reclamavano l'utilizzo.

Tizia, quindi, certa di aver acquisito non solo la proprietà esclusiva del suo appartamento ma anche quella del ripostiglio collocato nel sottoscala dello stabile, chiede una sentenza che condanni i convenuti alla restituzione di tale bene ed al risarcimento del danno patito per la mancata disponibilità del medesimo.

Il giudizio di primo grado si conclude con l'accoglimento della domanda di Tizia, ma impugnata dai convenuti tale sentenza, la Corte d'appello ha letteralmente ribaltato l'esito del giudizio di primo grado stabilendo che "la presunzione di condominialità fissata dall'art. 1117 c.c. non risultava, nella specie, vinta da un titolo ed in particolare...non risultava vinta dal rogito e dalle planimetrie ad esso allegate ..."

In buona sostanza, quindi, secondo la Corte d'appello Tizia non aveva acquisito la proprietà esclusiva del ripostiglio collocato nel sottoscala, dato che il rogito non conteneva alcuna esplicita previsione a tal riguardo.

La sentenza di secondo grado, inoltre, precisava che la stessa consulenza tecnica d'ufficio aveva accertato che la cessione del ripostiglio in questione risulterebbe solo ipotizzabile, stabilendo che tale bene doveva considerarsi come parte comune in considerazione del silenzio del rogito.

Quindi tenendo conto del silenzio del titolo contrario (rogito di acquisto dell'appartamento di Tizia), il giudizio di secondo grado si conclude con una sentenza che dichiara la natura di parte comune del controverso ripostiglio.

Il ricorso in Cassazione. Tizia, però, decide di ricorrere in Cassazione ribadendo che la sentenza della Corte d'appello sarebbe incorsa in errore nello stabilire che il ripostiglio non figurava nel rogito con il quale aveva acquistato il suo appartamento.

La sentenza dei giudici della seconda sezione civile della Cassazione, dello scorso 19 settembre, respinge in toto tale ricostruzione stabilendo che la presunzione di condominialità fissata dall'art. 1117 del codice civile prevale nel caso in cui il rogito non disponga alcunché in merito alla vendita del vano in questione (ripostiglio collocato nel sottoscala di un edificio condominiale).

In pratica la Cassazione ribadisce quanto già accertato nel giudizio di merito dalla Corte d'appello, stabilendo che quando né dal testo del rogito né tantomeno dalle planimetrie era possibile stabilire che la ricorrente (Tizia) fosse anche proprietaria esclusiva del ripostiglio collocato nel sottoscale dell'edificio, tale bene doveva considerarsi senza alcun dubbio come parte comune.

In base a tale ricostruzione la sentenza della Cassazione respinge il ricorso ribadendo che la presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 del codice civile prevale sul titolo contrario, nel momento in cui quest'ultimo non contenga alcuna specifica indicazione in merito all'acquisto della proprietà esclusiva di un bene solitamente rientrante fra le parti comuni. **(Leonarda Colucci, Il Sole24ORE – Tecnici24, 30 settembre 2016)**

#### ■ Tribunale di Modena - Ordinanza 2 maggio 2016

##### ***La mediazione non è una formalità***

Senza le parti la mediazione, obbligatoria per il contenzioso condominiale, non si fa, l'avvocato non basta. All'incontro col mediatore devono infatti partecipare le parti personalmente, assistite dall'avvocato, perché non si può ritenere espletata la procedura compositiva e, di conseguenza, assolta, la condizione di procedibilità della domanda di giudizio. Così ha stabilito

il Tribunale di Modena con ordinanza del 2 maggio 2016.

Non sono rari i casi in cui le parti (o una delle parti) non intendono partecipare agli incontri, nella inconsapevolezza che l'assenza delle parti, rappresentate dai soli difensori, dà vita ad altro sistema di soluzione dei conflitti, che può avere la sua utilità, ma non può considerarsi mediazione (come ha detto il Tribunale di Firenze con l'ordinanza del 19 marzo 2014).

Stando alle finalità della mediazione, e in particolare, del primo incontro, il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione per cui non avrebbe senso imporre l'incontro tra i soli difensori e il mediatore solo in vista di un'informativa.

L'istituto della mediazione serve a riattivare la comunicazione tra i litiganti per renderli in grado di verificare la possibilità di una soluzione concordata del conflitto: questo implica necessariamente che sia possibile una interazione immediata tra le parti di fronte al mediatore.

Nell'ottica di garantire lo svolgimento della mediazione e stando al tenore letterale dell'art. 8, comma 1 d. lgs n. 28/2010 (modificato dall'art. 84 del d.l. n. 69 del 2013), sia al primo che agli incontri successivi, devono partecipare le parti personalmente assistite da un difensore, non essendo sufficiente che compaia unicamente quest'ultimo, nella veste di delegato della parte (Trib. Bologna 5 giugno 2014).

Laddove non tutte le parti si dovessero presentare, pena la pronuncia di improcedibilità della domanda non ritenendosi espletata la procedura compositiva e di conseguenza assoluta la condizione di procedibilità, sarà onere del mediatore aggiornare l'incontro invitando le parti a comparire personalmente (questo principio è stato espresso dai Tribunali di Vasto il 9 marzo 2015 e di Pavia il 9 marzo 2015),

Determina l'improcedibilità della domanda l'incontro meramente cartaceo, ovvero, quello ipotizzabile in presenza di missive, telegrammi o fax inviati dalle parti (renitenti alla comparizione personale) direttamente al mediatore o alla sede dell'organismo (Tribunale di Roma, 29 settembre 2014).

Non bisogna dimenticare, inoltre, che la mediazione obbligatoria è improcedibile anche se manca l'assistenza di un avvocato (Tribunale di Torino, sentenza del 30 marzo 2016).

In ambito condominiale il condominio deve essere rappresentato dall'amministratore il quale dovrà convocare l'assemblea per ottenere la legittimazione a partecipare nonché per la nomina di un legale che rappresenti l'ente di gestione (articolo 71-quater delle disp. att. codice civile).

Nel caso in cui l'amministratore non dovesse informare il condominio dell'istanza di mediazione o non dovesse presenziare all'incontro e non dare attuazione al deliberato, può essere revocato giudizialmente in base all'articolo 1129, comma 12, n. 2 del Codice civile e tenuto al risarcimento del danno, eventualmente subito o che verrà subito, del condominio.

**(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 27 settembre 2016)**



## Immobili: diritto

### ■ Tribunale di Roma - Sezione civile - Sentenza n. 4419/2016

#### ***B&B in condominio: solo il regolamento condominiale può vietarne l'attività***

Rigettata dal Tribunale di Roma (Sentenza n.4419/2016) la domanda dei condomini che intendevano bloccare l'attività ricettiva di un Bed & Breakfast posto all'interno dell'edificio, chiedendo altresì il risarcimento del danno.



Secondo i giudici romani, infatti, solo il regolamento condominiale può inibire espressamente l'apertura di un B&B all'interno dell'immobile. Si tratta, infatti, di una questione che incide sui diritti di proprietà piena ed esclusiva del proprietario dell'appartamento in cui si svolge l'attività di B&B, che resta una civile abitazione, non essendoci cambio di destinazione d'uso, diritto di proprietà che non può essere limitato dall'assemblea condominiale, ma solo dal regolamento approvato dai proprietari degli appartamenti, anche eventualmente con i singoli atti d'acquisto.

La volontà proibitiva dei condomini non può essere dedotta nemmeno con interpretazione analogica, riferendosi al fatto che il regolamento condominiale esclude l'apertura di case alloggio, rientrando in queste solo gli ospizi e le strutture per disabili e minori, non potendo il divieto dei condomini essere esteso con interpretazione, dunque, alle strutture destinate ad ospitare turisti. Solo qualora il regolamento condominiale avesse espressamente vietato l'apertura dell'attività di B&B sarebbe stato possibile impedirne lo svolgimento, ovvero anche solo laddove il regolamento avesse vietato l'attività di affittacamere, sarebbe stato possibile, mediante interpretazione, riferire il divieto anche ai B&B.

Concludendo, salvo che il regolamento condominiale non vieti espressamente lo svolgimento di attività di B&B all'interno dell'immobile, l'attività è legittima e, qualora la stessa venga svolta senza i necessari permessi, al più il gestore può andare incontro a sanzioni amministrative.

**(Il Sole24ORE – Tecnici24, 27 settembre 2016)**



## Immobili: fisco

### ■ Corte di cassazione – Sezione tributaria - Sentenza 4 maggio 2016, n. 18453

#### ***Immobili inagibili. La riduzione ICI spetta al contribuente anche senza denuncia***

Una sentenza della sezione tributaria della Corte di Cassazione ha stabilito che il contribuente può procedere alla riduzione a metà dell'Ici in caso di fabbricato inagibile e inabitabile anche se non ha mai presentato apposita denuncia e se tale situazione era già conosciuta dal Comune. (Corte di Cassazione, sez. trib., 4 maggio 2016, n. 18453)

**Il fatto.** Il Comune notifica ad un contribuente un avviso di accertamento per il recupero dell'imposta ici relativamente all'anno 2002, in riferimento ad un'unità immobiliare in corso di ristrutturazione.

Il contribuente impugna l'avviso di accertamento dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale ribadendo che l'imposta era dovuta in percentuale ridotta (del 50%) poiché si riferiva ad un immobile inagibile.

La commissione tributaria respinge il ricorso del contribuente e tale decisione viene confermata anche in secondo grado dalla Commissione tributaria regionale. Avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale ha proposto ricorso per cassazione il contribuente.

**I motivi del ricorso.** Il contribuente, fra i vari motivi del ricorso, lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 8, comma 1, del decreto legislativo n. 504/1992 perché il giudice di secondo grado aveva ritenuto che non fosse applicabile la riduzione dell'imposta (ici) del 50% prevista dall'art. 8, comma 1, del decreto legislativo n. 504/1992, malgrado il Comune fosse a conoscenza dello stato di inagibilità ed inutilizzabilità dell'immobile.

La sentenza della sezione Tributaria della Corte di Cassazione. I giudici della sezione tributaria della Cassazione hanno stabilito che il ricorso è fondato e merita accoglimento.

Rileva la sentenza che l'articolo 8 del decreto legislativo n. 504/1992 nella prima parte del primo comma stabilisce che "1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati

inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione." A tal riguardo, puntualizza la Cassazione che il trattamento agevolato deve estendersi per tutto l'anno qualora l'inagibilità o l'inabilità, accertabili dall'ente locale, o comunque autocertificabili dal contribuente, permangono per l'intero anno.

A tal riguardo puntualizza la sentenza che l'ente, nel caso di specie, era perfettamente a conoscenza che l'immobile fosse in condizioni di grave inagibilità considerato che lo stesso comune, scaduta la concessione edilizia rilasciata nel 1998, non aveva mai concesso alcun permesso edificatorio: di conseguenza l'immobile non poteva essere stato oggetto di alcun intervento edilizio in modo da sanare il suo stato di inagibilità ed inabitabilità.

Fra l'altro, evidenzia la sentenza la permanenza dello stato di inagibilità che esclude il pagamento dell'Ici in misura integrale doveva ritenersi esistente anche se il contribuente non aveva presentato richiesta di usufruire del beneficio della riduzione del 50% previsto dall'art. 8, comma 1, del decreto legislativo n. 504/1992, e tale circostanza era avvalorata anche dal fatto che il contribuente aveva presentato all'Agenzia del territorio istanza di variazione della destinazione dell'immobile da D4 a unità collabente, e che facendo riscontro a tale istanza l'Agenzia del Territorio aveva dichiarato l'immobile in questione come unità collabente.

Pertanto la Cassazione, riportandosi al solco tracciato dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui "In tema di Ici, qualora l'immobile sia dichiarato inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 8, comma primo, del decreto legislativo n. 504/1992, nella misura del 50% anche in assenza di richiesta del contribuente, poiché tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente, a quest'ultimo non può essere richiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune". (Cass. sez.V, 10.6.2015 n. 12015), ha accolto il ricorso del contribuente condannando il Comune al pagamento delle spese del giudizio di legittimità.

E' bene precisare, infine, che affinché l'inagibilità o l'inabitabilità possa dare diritto al contribuente alla riduzione dell'imposta del 50% deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto dell'immobile o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinari ex art. 3 lett. a) e b) del Dpr 380/2001, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia. In buona sostanza la condizione per usufruire della riduzione dell'imposta è quella che l'immobile non deve essere utilizzato anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria.

**(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Tecnici24, 29 settembre 2016)**

# Approfondimenti

IMMOBILI,  
USO TURISTICO  
E IVA



## Affitto e locazione di immobili a scopo turistico: regime IVA

*Francesco D'Alfonso, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 30 settembre 2016, n. 1006 pag. 1636-1640*

Per le prestazioni di alloggio, quali definite dalla legislazione degli Stati membri, effettuate nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe, l'art. 135, par. 2, comma 1, lett. a), della direttiva n. 2006/112/CE prevede l'applicazione del trattamento di imponibilità: tali prestazioni di servizi costituiscono infatti un'eccezione al regime generale di esenzione previsto dal menzionato art. 135 della direttiva comunitaria in materia di IVA per l'affitto e la locazione di beni immobili.

La locazione, l'affitto, il noleggio e il leasing costituiscono, ai fini IVA, operazioni assimilate alle prestazioni di servizi (art. 3, comma 2, n. 1), del D.P.R. 633/1972).

Con riferimento allo specifico trattamento fiscale, la direttiva n. 2006/112/CE, all'art. 135, par. 1, lett. l), prevede che gli Stati membri esentano «l'affitto e la locazione di beni immobili».

In relazione alle locazioni e agli affitti di beni immobili, il legislatore comunitario concede tuttavia la possibilità agli Stati membri di accordare ai loro soggetti passivi il diritto di optare per l'imposizione (art. 137, par. 1, lett. d), della direttiva n. 2006/112/CE) e lascia altresì agli stessi la possibilità di prevedere specifiche ipotesi di imponibilità.

Il memorandum esplicativo allegato alla proposta di sesta direttiva, presentata dalla Commissione al Consiglio il 29 giugno 1973, precisa inoltre che «[l]'elenco delle esenzioni è stato compilato tenendo conto, da un lato, delle esenzioni già esistenti negli Stati membri e, dall'altro, della necessità di avere il minore numero possibile di esenzioni. (...) [N]egli Stati membri le locazioni immobiliari in genere sono esentate per motivi tecnici, economici e sociali. Ma le ragioni che militano a favore dell'esenzione delle locazioni di immobili a uso abitativo (...) non trovano applicazione nelle locazioni nel settore alberghiero e nelle locazioni con carattere di affare industriale e commerciale».

Il legislatore comunitario esclude infatti dal trattamento di esenzione le seguenti operazioni (considerate quindi obbligatoriamente imponibili):

prestazioni di alloggio, quali definite dalla legislazione degli Stati membri, effettuate nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe, comprese le locazioni di campi di vacanza o di terreni attrezzati per il campeggio;

locazioni di aree destinate al parcheggio dei veicoli;

locazioni di utensili e macchine fissati stabilmente;

locazioni di casseforti.

Va evidenziato al riguardo che, dal momento che il regime generale previsto dalla direttiva CE tende ad assoggettare a IVA tutte le operazioni rilevanti ai fini dell'imposta, fatte salve le deroghe espressamente stabilite, la previsione di un'eccezione al generale regime di esenzione disposto per le locazioni e l'affitto di beni immobili non può essere interpretata restrittivamente.

Ciò riveste particolare importanza con riferimento alla determinazione del significato dell'espressione «settori aventi funzioni analoghe», la quale ha la finalità di garantire che le prestazioni di alloggio temporaneo analoghe a quelle fornite nel settore alberghiero, in concorrenza potenziale con queste ultime, siano assoggettate a imposta.

### ***Prestazioni di alloggio***

Per le prestazioni di alloggio, quali definite dalla legislazione degli Stati membri, effettuate nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe, l'art. 135, par. 2, comma 1, lett. a), della direttiva n. 2006/112/CE prevede l'applicazione del trattamento di imponibilità.

Come accennato, tali prestazioni di servizi costituiscono infatti un'eccezione al regime generale di esenzione previsto dal menzionato art. 135 della direttiva comunitaria in materia di IVA per l'affitto e la locazione di beni immobili.

In linea generale, il contratto di alloggio si caratterizza per il fatto che il concedente, oltre al godimento del bene, fornisce una serie di prestazioni accessorie di natura strumentale, che assumono rilevanza paritetica rispetto a tale godimento.

Inoltre, la durata del soggiorno, pur non costituendo l'elemento che consente di qualificare in modo determinante un contratto come locazione di beni immobili ai sensi del diritto comunitario, può comunque rappresentare, insieme ad altri elementi, un criterio per distinguere l'alloggio alberghiero dalla locazione di uno spazio a uso abitativo.

In linea generale, infatti, il soggiorno in un albergo è piuttosto breve, mentre quello in un appartamento a uso locativo è abbastanza lungo.

Sulla questione, la Corte di giustizia ha stabilito che la distinzione tra l'alloggio nel settore alberghiero, inteso quest'ultimo come soggiorno di durata inferiore ai sei mesi, e la locazione di spazi a uso abitativo in funzione della durata dell'alloggio costituisce un criterio idoneo a garantire che le operazioni effettuate da soggetti imponibili che esercitano un'attività analoga alla funzione essenziale svolta da un albergo, vale a dire fornire un alloggio temporaneo nell'ambito di un rapporto commerciale, siano assoggettate a imposta (Corte di giustizia delle comunità europee 12 febbraio 1998, causa C-346/95).

Tuttavia la durata della locazione non costituisce l'elemento che consente di qualificare in modo determinante un contratto come "locazione di beni immobili" ai sensi del diritto comunitario.

Per esempio, rientra nella nozione di "locazione di beni immobili" anche un rapporto giuridico nell'ambito del quale viene concesso a un soggetto il diritto di occupare e di usare, in modo anche esclusivo, un bene pubblico (nel caso specifico zone del demanio marittimo) per una durata limitata e dietro corrispettivo (Corte di giustizia delle Comunità europee 25 ottobre 2007, causa C-174/06).

La non assoluta rilevanza dell'elemento in questione è confermata anche dal fatto che la durata di un alloggio può anche non essere fissata all'atto della conclusione del contratto, ma, tenendo conto dei rapporti contrattuali esistenti, essere ridotta o prolungata di comune accordo tra le parti in corso di esecuzione del contratto (Corte di giustizia delle Comunità

europee 12 febbraio 1998, causa C-346/95).

Va evidenziato infine che, laddove, in base a elementi accertati, la durata iscritta nel contratto di locazione non dovesse rispecchiare il vero intento delle parti (per esempio, proroga automatica del contratto di locazione), potrà prendersi in considerazione la durata effettiva complessiva dell'alloggio, anziché quella prevista nel contratto di locazione.

### ***Disciplina nazionale***

Le locazioni aventi esclusivamente scopo turistico prevedono l'utilizzo di contratti di locazione (...), con piena libertà di contrattazione per quanto riguarda sia il canone, sia la durata, la quale ultima, salvo diverse norme di legge, non può eccedere i 30 anni (art. 1573 cod. civ.).

Tali contratti di locazione non sono infatti disciplinati dalla legge 431/1998, ma sono regolati dalle norme generali del codice civile (artt. 1571 e segg.).

La disposizione di cui al n. 120) della Tabella A, parte III, del D.P.R. 633/1972 stabilisce l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% con riferimento alle prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive di cui all'art. 6 della legge 217/1983 e successive modifiche.

Tale ultima disposizione, in particolare, faceva rientrare tra le strutture ricettive «gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agro-turistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini».

La legge 217/1983 è stata tuttavia abrogata, prevedendo successivamente (D.P.C.M. 13 settembre 2002) che tutti i riferimenti legislativi a tale legge devono in realtà considerarsi relativi a detto decreto e alle normative regionali di settore.

Pertanto, in virtù del D.P.C.M. del 2002, ai fini dell'individuazione del corretto trattamento IVA delle prestazioni di alloggio alberghiero o simili diventa indispensabile il riferimento alle norme regionali di settore.

Qualora, invece, manchi una normativa regionale di settore, la verifica della riconducibilità dell'attività svolta alle attività degli alberghi, motels, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze turistico-alberghiere e simili dovrà essere effettuata in base a quanto previsto nel D.P.C.M. 13 settembre 2002 o in altra normativa ordinaria vigente in tale settore.

In entrambi i casi, pertanto, ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta, quel che rileva è la qualificazione dell'attività di locazione immobiliare come attività di prestazione di alloggio nel settore alberghiero, secondo la normativa del settore.

Naturalmente infine le prestazioni di alloggio saranno assoggettate a imposta solo qualora sussista il presupposto soggettivo di imponibilità al tributo. Tale presupposto si realizza nel caso in cui le prestazioni di servizi non siano saltuarie od occasionali e qualora l'attività, pur esercitata periodicamente, sia svolta con un carattere di stabilità, evidenziando un'organizzazione di mezzi tale da mettere in evidenza la professionalità dell'esercizio dell'attività stessa e quindi l'esistenza di una gestione in forma imprenditoriale.

Diversamente, tali prestazioni di servizi devono considerarsi escluse dal campo di applicazione dell'IVA.

Un trattamento fiscale differenziato si avrà inoltre anche ai fini delle imposte dirette, dal momento che, in caso di locazione occasionale, i redditi percepiti costituiscono "redditi da fabbricati" (quadro RB di Unico o B del 730), con imposta assolta in regime ordinario o mediante cedolare secca, o "redditi diversi", laddove vengano forniti anche servizi complementari.

Allorché invece l'attività venga svolta con organizzazione o professionalità, i redditi costituiranno veri e propri redditi di impresa.

Occorre tenere presente infine che, laddove la locazione abbia durata superiore a 30 giorni, il contratto deve essere registrato (l'onere è a carico delle parti, ciascuna per la metà), entro 30 giorni, con imposta (di registro) nella misura del 2%, con un minimo di € 67, salvo che il locatore abbia optato per la cedolare secca.

### ***Territorialità dei servizi di locazione***

In deroga ai principi previsti in via generale in materia di individuazione del luogo di imposizione ai fini IVA dei servizi, per le prestazioni relative a beni immobili, il criterio di tassazione utilizzato, vista la particolare natura dei beni interessati, è quello del luogo dove sono situati i beni.

La regola adottata si applica sia con riferimento alle prestazioni effettuate nei confronti di soggetti passivi, sia in ordine a quelle rese verso committenti che non sono soggetti passivi (consumatori finali) e la sua applicazione consente, in linea generale, che la tassazione del servizio avvenga nel luogo in cui lo stesso viene effettivamente consumato.

Inoltre, ai sensi dell'art. 47 della direttiva 2006/112/CE, tale regola impositiva si applica, tra le altre, anche con riferimento alle prestazioni di fornitura di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga (campi di vacanza o terreni attrezzati per il campeggio).

Più esattamente, facendo ora riferimento al sistema IVA nazionale, si considerano effettuate nel territorio dello Stato le prestazioni di servizi relativi a beni immobili (servizi relativi alla costruzione, ristrutturazione, modifica, manutenzione e riparazione dei beni stessi) situati in Italia, includendo anche la fornitura di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzioni analoghe, ivi compresa quella di alloggi in campi di vacanza o in terreni attrezzati per il campeggio (art. 7-quater, comma 1, lett. a), del D.P.R. 633/1972).

Tale disposizione si applica, in particolare, alle prestazioni di servizio alberghiero e dell'ospitalità più in generale, per cui sono territorialmente rilevanti in Italia le prestazioni relative alle strutture site nel territorio dello Stato, mentre sono fuori dal campo di applicazione dell'IVA quelle fornite da strutture ubicate all'estero.

Oltre che alla fornitura di servizi alberghieri, nonché di alloggi in campi di vacanza o in terreni attrezzati per il campeggio, la disposizione in esame si riferisce anche ai relativi servizi di prenotazione.

In questo caso infatti il soggetto che fornisce i servizi non svolge una mera attività di intermediazione, ma, di fatto, acquista e rivende (in proprio nome e conto) servizi alberghieri.

Inoltre la circostanza che le prenotazioni alberghiere vengano realizzate attraverso un sistema a esse riservato sulla rete internet non consente di qualificare le stesse come servizi di commercio elettronico.

Lo strumento informatico infatti costituisce in questo caso un mero mezzo di comunicazione utilizzato per la raccolta delle prenotazioni.

Non si configura inoltre una prestazione di servizi relativi a beni immobili laddove la prestazione alberghiera sia compresa dall'agenzia di viaggio in un pacchetto turistico di cui all'art. 74-ter del D.P.R. 633/1972 (circ. n. 36/E/2010).

Va altresì evidenziato che, con il regolamento UE n. 282/2011, come modificato dal regolamento UE n. 1042/2013, in vigore dal 1° gennaio 2017, oltre a essere fissati normativamente i requisiti affinché i beni possano essere considerati "beni immobili", sono stati, tra le altre cose, riportati esempi di operazioni identificate come servizi relativi a beni immobili, nonché di operazioni non identificate come servizi relativi a beni immobili.

In particolare, vengono incluse tra le operazioni costituenti servizi immobiliari (art. 31-bis, par. 1) le prestazioni di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga, quali campi di vacanza o terreni attrezzati per il campeggio, compreso il diritto di soggiornare in un luogo determinato risultante dalla conversione di diritti di uso a tempo parziale e di diritti affini.

Non costituiscono invece servizi immobiliari (art. 31-bis) le intermediazioni nella prestazione di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga, quali campi di vacanza o terreni attrezzati per il campeggio, qualora l'intermediario agisca in nome e per conto di un'altra persona.

Si ricorda infine che la fornitura di servizi di telecomunicazione, di teleradiodiffusione o prestati tramite mezzi elettronici da parte di un soggetto passivo che agisce in nome proprio nell'ambito di una prestazione di alloggio nel settore alberghiero o in settori con analoghe funzioni, quali campi di vacanza o terreni attrezzati per il campeggio, si considera effettuata, ai fini IVA, in tali luoghi (art. 31-quater del regolamento UE n. 282/2011, come modificato dal regolamento UE n. 1042/2013).

### ***Detrazione IVA***

L'art. 19-bis<sup>1</sup>, comma 1, lett. i), del D.P.R. 633/1972 prevede l'esclusione dalla detrazione dell'imposta relativa all'acquisto, alla locazione o alla manutenzione, al recupero o alla gestione di fabbricati o di porzioni di fabbricati a destinazione abitativa, con i quali si intendono, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, tutti gli immobili appartenenti alla categoria catastale A, esclusa la A/10.

Per questi beni, infatti, la normativa IVA nazionale non prefigura un uso diverso da quello abitativo.

Con riferimento alla detraibilità dei costi relativi all'acquisto di immobili a uso abitativo, la Corte di giustizia europea ha tuttavia stabilito che un soggetto passivo che acquisisce un edificio per abitarvi con la propria famiglia e utilizza un locale dello stesso ai fini dell'esercizio di un'attività economica, destinando tale porzione dell'immobile al patrimonio della propria impresa, agisce in qualità di soggetto passivo e, come tale, beneficia del diritto alla detrazione dell'imposta (Corte di giustizia delle Comunità europee 21 aprile 2005, causa C-25/03).

Conformemente a quanto affermato dalla Corte UE, l'Agenzia delle entrate ha considerato detraibile, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura, l'imposta relativa all'acquisto, alla ristrutturazione e alla manutenzione di fabbricati abitativi utilizzati nell'esercizio di un'attività turistico-alberghiera (Ag. entrate, ris. min. n. 18/E/2012), come, per esempio, quella di bed and breakfast, agriturismo ecc.

Ciò in quanto, in questa ipotesi, i fabbricati sono impiegati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo che comporta l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili a IVA, qualificandosi pertanto gli stessi come immobili strumentali per destinazione.

Conseguentemente si dovrà considerare non operante l'indetraibilità oggettiva prevista dall'art. 19-bis<sup>1</sup>, lett. i), del D.P.R. 633/1972.

Secondo la Corte di Cassazione, infatti, l'IVA pagata per le ristrutturazioni di case destinate all'attività di affittacamere è detraibile, in quanto quel che rileva, a tale fine, è la strumentalità all'esercizio d'impresa e non la classificazione catastale dell'immobile (sent. n. 8628/2015).



## Mutui ipotecari: regime fiscale agevolato per giovani coppie e famiglie numerose

*Antonio Piccolo, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 30 settembre 2016, n. 1006 pag. 1621-1624*

Niente imposte indirette per l'erogazione di mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali da destinare sia all'acquisto dell'abitazione principale, sia agli interventi di ristrutturazioni e di accrescimento dell'efficienza energetica, con priorità per le giovani coppie, i nuclei familiari con almeno una persona disabile e le famiglie numerose. Lo ha chiarito l'agenzia delle entrate con ris. n. 61/E del 25 luglio 2016.

È esente dalle imposte di registro e di bollo, nonché da ogni altra imposta indiretta, l'erogazione di mutui garantiti da ipoteca su beni immobili residenziali da destinare principalmente sia all'acquisto dell'abitazione principale (preferibilmente appartenente alla classe energetica A, B o C), sia agli interventi di ristrutturazioni edilizia e di accrescimento dell'efficienza energetica, con priorità per le giovani coppie, i nuclei familiari con almeno una persona disabile e le famiglie numerose. Lo ha chiarito l'agenzia delle entrate che, con ris. n. 61/E del 25 luglio 2016, ha confermato la soluzione interpretativa prospettata dalla Direzione regionale della Toscana. Quest'ultima, in risposta alle richieste di chiarimenti ricevute, ha rimesso al vaglio del supremo organo amministrativo la propria interpretazione in ordine al regime fiscale applicabile ai finanziamenti concessi dalle banche, sulla base della Convenzione stipulata in data 20 novembre 2013 tra l'Associazione bancaria italiana (Abi) e la Cassa depositi e prestiti (Cdp), ai sensi del comma 7-bis dell'art. 5 del D.L. 269/2003 (convertito dalla legge 326/2003) e sue modificazioni.

### **Erogazione di mutui ipotecari**

Il comma 7-bis dell'art. 5 (Trasformazione della Cassa depositi e prestiti in società per azioni) del D.L. 269/2003 (convertito dalla legge 326/2003), introdotto dalla lett. a) del comma 1 dell'art. 6 (Misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare) del D.L. 102/2013 (convertito dalla legge 124/2013), ha stabilito fra l'altro che la "Cassa depositi e prestiti S.p.A." può anche fornire alle banche italiane e alle succursali di banche estere comunitarie ed extra comunitarie, operanti nel territorio dello Stato e autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria, provvista attraverso finanziamenti, nella forma tecnica individuata da apposita convenzione, per l'erogazione di mutui garantiti da ipoteca su beni immobili residenziali da destinare soprattutto:

-all'acquisto dell'abitazione principale, preferibilmente appartenente alla classe energetica A, B o C;

-agli interventi di ristrutturazione edilizia e di accrescimento dell'efficienza energetica.

La priorità dell'erogazione – così la medesima norma – è per i seguenti beneficiari (mutuatari):

-giovani coppie;



-nuclei familiari di cui fa parte almeno un soggetto disabile;

-famiglie numerose.

A tal fine le predette banche possono contrarre finanziamenti secondo contratti tipo definiti tra la Cdp e l'Abi con apposita convenzione, che dovrà indicare anche le modalità con cui i minori differenziali sui tassi di interesse in favore delle banche si trasferiscono sul costo del mutuo a vantaggio dei mutuatari. Per i finanziamenti in questione, destinati esclusivamente alle citate finalità, la stessa norma ha sancito altresì l'applicazione del regime fiscale previsto dal successivo comma 24, vale a dire il regime di esenzione per l'imposta di registro, l'imposta di bollo e ogni altra imposta indiretta. La convenzione è stata stipulata il 20 novembre 2013 e ha definito sia le linee guida che le regole applicative per la messa a disposizione, da parte della Cdp a favore delle banche, della provvista finanziaria necessaria per l'erogazione dei relativi mutui ipotecari.

### ***Regime fiscale e dubbio applicativo***

Il citato comma 24 dell'art. 5 del D.L. 269/2003 ha stabilito espressamente che tutti gli atti, contratti, trasferimenti, prestazioni e formalità relativi alle operazioni di raccolta e di impiego, sotto qualsiasi forma, effettuate dalla gestione separata, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie anche reali di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate, sono esenti:

-dall'imposta di registro;

-dall'imposta di bollo;

-dalle imposte ipotecaria e catastale;

-da ogni altra imposta indiretta e da ogni altro tributo o diritto.

Non si applica la ritenuta di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 26 (Ritenute sugli interessi e sui redditi di capitale) del D.P.R. 600/1973, sugli interessi e gli altri proventi dei conti correnti dedicati alla gestione separata. Gli interessi e gli altri proventi dei buoni fruttiferi postali e degli altri titoli assistiti dalla garanzia dello Stato (art. 5, comma 7, lett. a), del D.L. 269/2003), con le caratteristiche autorizzate e nei limiti di emissione previsti con decreto del direttore generale del Tesoro, sono invece assoggettati al regime dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura applicabile ai titoli di cui all'art. 31 (Interessi delle obbligazioni pubbliche) del D.P.R. 601/1973. Agli autorevoli interpreti, prima alla direzione regionale e poi alla direzione centrale normativa dell'agenzia delle entrate, è stato chiesto se detto regime di esenzione possa trovare applicazione, oltre che per i finanziamenti concessi dalla Cdp alle banche, anche per la successiva erogazione delle somme ai mutuatari (giovani coppie, famiglie numerose), tramite la stipula di mutui ipotecari.

### ***Risposta e soluzione interpretativa***

Secondo la soluzione interpretativa prospettata dalla direzione regionale, la circostanza che la norma si riferisca espressamente al rapporto tra la Cdp e le banche, senza alcuna menzione al rapporto intercorrente tra la banca e il beneficiario (mutuatario), conduce naturalmente a ritenere che il regime di esenzione non possa che trovare applicazione solamente al rapporto di finanziamento intercorrente tra Cdp e banche. Tuttavia, al lume di un'interpretazione costituzionalmente orientata, si potrebbe sostenere, in via estensiva, che il citato comma 7-bis dell'art. 5 del D.L. 269/2003 ricomprenda nel regime di favore anche il rapporto intercorrente tra banca e beneficiario, tenuto conto altresì che negli atti di mutuo:

-si fa esplicito riferimento alla circostanza per cui la provvista è stata acquisita dalla banca presso la Cdp;

-è prevista la cessione in garanzia a favore della Cdp di tutti i crediti sorti dal contratto di mutuo ipotecario stipulato e vantati dalla banca nei confronti dei mutuatari.

L'Agenzia delle entrate, rappresentata dalla direzione centrale normativa, ha espresso parere positivo a tale interpretazione estensiva, dopo aver passato in rassegna le disposizioni di legge rimarcando segnatamente che il comma 7-bis ha introdotto una particolare procedura di erogazione di finanziamenti con provvista della Cdp, volta a favorire l'accesso al credito per l'acquisto o per la ristrutturazione dell'abitazione principale da parte di soggetti meritevoli di tutela (giovani coppie, famiglie numerose, famiglie con almeno una persona disabile). Peraltro, osserva la direzione centrale, la previsione in commento ha espressamente disposto che i minori differenziali sui tassi di interesse in favore delle banche, come definiti nella convenzione, si trasferiscono sul costo del mutuo a vantaggio dei mutuatari. In buona sostanza, secondo i tecnici giuridici del Fisco, il contratto di mutuo stipulato dalla banca con il beneficiario, a seguito della messa a disposizione della provvista da parte di Cdp, si pone quale atto esecutivo rispetto al contratto di finanziamento stipulato tra la stessa Cdp e la banca. Infatti l'erogazione della provvista da parte della Cdp costituisce presupposto necessario ed indispensabile per la successiva erogazione delle somme al beneficiario. In considerazione della stretta correlazione che sussiste tra il contratto di finanziamento stipulato tra la Cdp e la banca e il contratto di mutuo stipulato tra la banca e il beneficiario finale, deve ritenersi applicabile il regime di esenzione in esame al complessivo rapporto di finanziamento, con riferimento sia alla provvista intercorrente tra la Cdp e le banche, sia al contratto stipulato tra la banca e il beneficiario finale. Del resto, conclude l'agenzia, detta interpretazione si raccorda con i principi già affermati dalla consolidata prassi e in particolare nelle precedenti ris. min. n. 240621 del 16 novembre 1983 (finanziamenti concessi con fondi Bei) e n. 251100 del 4 aprile 1980 (finanziamenti da parte della banca europea per gli investimenti effettuati tramite istituti di credito intermediari).

### ***Estensione bonus mobili***

In materia di agevolazioni fiscali e segnatamente "bonus mobili" per interventi di ristrutturazione edilizia (detrazione IRPEF del 50% della spesa sostenuta) è opportuno ricordare che nel question time (VI Commissione finanze della Camera) n. 5-09160 il Ministero dell'economia e delle finanze (Mef) ha chiarito che il beneficio IRPEF previsto per le giovani coppie (art. 1, comma 75, della legge 208/2915) si applica anche ai componenti delle cosiddette "unioni civili" tra persone dello stesso sesso, come disciplinate dalla legge 76/2016 e regolamentate dal D.P.C.M. 144/2016, stante l'equiparazione del vincolo giuridico derivante dall'unione civile a quello derivante dal matrimonio, purché (naturalmente) sussistano tutte le altre condizioni illustrate dall'Agenzia delle entrate nella circ. n. 7/E del 31 marzo 2016. Come si ricorderà, la detrazione Irpef è riservata ai soggetti che possiedono i seguenti requisiti:

-essere una coppia coniugata oppure una coppia convivente more uxorio (da provare con stato di famiglia o autocertificazione) da almeno tre anni nel 2016;

-non aver superato, almeno da parte di uno dei componenti la giovane coppia, i 35 anni di età nel 2016;

-essere acquirenti di un'unità immobiliare da adibire a propria abitazione principale.

Con l'entrata in vigore del citato D.P.C.M. (29 luglio 2016), è possibile dunque formalizzare l'unione civile e accedere eventualmente alla detrazione IRPEF in questione. Al riguardo non può sfuggire l'ulteriore recente intervento dell'Agenzia delle entrate che, con ris. n. 64/E del 28 luglio 2016, ha precisato – coerentemente con quanto chiarito in precedenza nella ris. n. 184/E

del 12 giugno 2002 e nella circ. n. 121/E dell'11 maggio 1998 (par. 2.1) – che il convivente more uxorio che sostenga le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 16-bis (Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici) del D.P.R. 917/1986 (Tuir), può usufruire della detrazione IRPEF stabilita per i "familiari conviventi". Per esempio, il convivente non proprietario dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza ancorché diversa dall'abitazione principale della coppia.

# L'Esperto Risponde



Immobili: locazione e vendita

## ■ RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER IMMOBILI NON A NORMA

**D.** *Ho stipulato un contratto di locazione a uso abitativo transitorio (casa vacanze) dal 1° giugno, per 12 mesi. In caso di vendita, ci siamo impegnati a lasciare libero l'immobile in seguito a preavviso di tre mesi. Vorremmo verificare se alcune anomalie sono passibili di nullità del contratto stesso. I fornelli del gas non sono dotati di dispositivi di sorveglianza della fiamma per bloccare il gas in caso di spegnimento. La cucina non ha le griglie di aerazione (in alto, trattandosi di Gpl) per il ricambio dell'aria. L'acqua proviene da un pozzo artesiano e arriva in casa mediante una pompa (durante un temporale, senza elettricità, l'acqua non arrivava in casa) e periodicamente scende per diversi minuti color terra. Sono trascorsi due mesi e stiamo approfondendo la questione solo adesso: siamo ancora in tempo?*

-----

**R.** Più che di una locazione "di natura transitoria", a norma dell'articolo 5, primo comma, della legge 431/1998, il lettore sembra fare riferimento a una locazione a uso turistico, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera c, della legge 431/1998, per il quale sono esclusi dall'ambito di applicazione della legge stessa gli immobili locati esclusivamente per finalità turistiche. Ad ogni modo, anche nelle locazioni per finalità turistiche è compito del locatore, a norma dell'articolo 1575 del Codice civile, consegnare l'immobile in buono stato di manutenzione e mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto.

Sotto questo profilo - ove l'immobile non sia a norma per mancanza del foro di areazione, per il malfunzionamento dell'impianto idrico, per la presenza di acqua non potabile eccetera, e salvo esame della fattispecie in concreto - il conduttore può agire a norma degli articoli 1578 e 1580 del Codice civile, per la risoluzione del contratto (o, eventualmente, per la riduzione del corrispettivo, ma l'immobile dev'essere messo in sicurezza), salvo il risarcimento del danno. Infatti, il citato articolo 1578 del Codice civile dispone che, «se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati dai vizi della cosa se non prova di aver senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna».

Si ritiene, infine, che non rilevino i due mesi già trascorsi dalla consegna dell'immobile, tenuto anche conto che: 1) i vizi cui si riferisce il lettore possono compromettere la salute; 2) si tratta di una locazione turistica (con la conseguenza che è comprensibile che il conduttore, il quale non vive quotidianamente nei locali, non si sia reso immediatamente conto dei vizi e della loro rilevanza).

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 12 settembre 2016)**

**■ SÌ ALLA CANNA FUMARIA SUL MURO PERIMETRALE**

**D.** Vorrei sapere se devo chiedere l'autorizzazione al condominio per fare un foro su un muro condominiale. Poiché sto facendo i lavori per staccarmi dal centralizzato, per essere a norma dovrei mettere o uno sfiato o canna fumaria (la caldaia è a condensazione) forando il muro del mio balcone e fuoriuscendo su una parete interna condominiale, adiacente alle scale del palazzo. In questo modo non recherei problemi all'estetica e ai condomini dei piani superiori. Se eventualmente il condominio non mi autorizzasse, cosa dovrei fare?

-----

**R.** Si ricordi il lettore che non è richiesta l'autorizzazione condominiale per aprire un foro di areazione sul muro comune. Al riguardo, si può analizzare la sentenza n.6341/2000 della Corte di cassazione, con la quale si statuisce che «l'apertura di piccoli fori nella parete al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno - quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile».

L'orientamento giurisprudenziale, a distanza di anni, è ormai pacifico e costante, poiché basato sull'articolo 1102 del Codice civile secondo il quale «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso».

Inoltre, per quel che riguarda la canna fumaria, si ricordi anche la sentenza n. 11/2006 del Consiglio di Stato, in base alla quale «il singolo condomino ha titolo, anche se il condominio non abbia dato o abbia negato il proprio consenso, ad ottenere la concessione edilizia per un'opera a servizio della sua abitazione e sita sul muro perimetrale comune, che si attenga ai limiti dell'articolo 1102 del Codice civile». Ancora, si evidenzia la sentenza n. 1985/2013 del Tar Campania, che ha annullato il provvedimento con il quale un Comune subordinava l'efficacia dell'autorizzazione edilizia per la realizzazione di una piccola canna fumaria, al possesso dell'autorizzazione da parte degli altri condòmini.

Infatti, il Tribunale Amministrativo ha ribadito che la legittimità di un'autorizzazione edilizia non può condizionare la gestione dei rapporti tra privati, pertanto, per la realizzazione di una canna fumaria in aderenza al muro condominiale non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea, poiché si configura come intervento riconducibile all'articolo 1102. Sicché, da quanto appena esposto, è pacifico affermare che il lettore abbia il diritto di fare «un foro su un muro condominiale» necessario per lo "sfiato", in quanto questo potere rientra tra quelli riconosciuti dall'articolo 1102 del Codice civile, in base al quale non occorre autorizzazione per eseguire lavori sulle parti comuni finalizzati a garantire un vantaggio personale. Ne deriva, inoltre, che ciascun condomino può appoggiarsi al muro comune perimetrale per l'installazione della canna fumaria, a sue spese, e purché non impedisca l'altrui parimenti uso e non rechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio stesso.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 3 ottobre 2016)**

## ■ LA MANCATA TRASCRIZIONE «LIMITA» IL REGOLAMENTO

**D.** Vorrei sapere come posso capire se il regolamento del condominio è contrattuale o assembleare. Nel mio rogito (ho acquistato dal costruttore) è riportata una sezione in allegato ("Disciplina delle parti condominiali e di proprietà esclusiva") che non contiene tutto quanto è nel regolamento condominiale. Inoltre, so per certo che non è stato trascritto il regolamento condominiale: potrebbe dunque non essere valido? Un amministratore non ha l'obbligo di agire per il rispetto del regolamento a prescindere dalla sua natura?

-----

**R.** Le disposizioni contenute nella sezione dell'atto di acquisto intitolata "Disciplina delle parti condominiali e di proprietà esclusiva" hanno natura contrattuale per la parte che non riguarda le materie che la legge riserva al regolamento di condominio assembleare ai sensi dall'articolo 1138, primo comma, Codice civile: determinazione delle modalità d'uso delle parti comuni e di partecipazione alle spese in proporzione ai diritti di ciascun condomino; tutela del decoro architettonico e amministrazione condominiale. La natura contrattuale delle disposizioni contenute nell'atto di acquisto consente di determinare il contenuto del diritto di proprietà dei singoli condomini sia sulle parti comuni, sia sulle proprietà individuali, effetto che in nessun caso può essere conseguito dalle disposizioni del regolamento assembleare (articolo 1138, quarto comma, Codice civile). Una clausola contrattuale, infatti, può vietare - per esempio - di adibire le unità immobiliari condominiali a gabinetto radiologico o a bed and breakfast o, ancora, derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese o, perfino, stabilire che alcuni condomini non abbiano alcun diritto su determinate parti comuni. La mancata trascrizione del regolamento contrattuale non incide sulla sua validità, ma sulla sua opponibilità agli altri condomini. Il regolamento contrattuale, cioè, vincola chiunque dovesse acquistare un'unità immobiliare condominiale solo se trascritto contestualmente alla prima alienazione da parte del costruttore. Ove non trascritto, vincola solo i condomini che vi hanno acconsentito: nel caso esposto dal lettore, tutti i condomini nel cui rogito è riportata la sezione "Disciplina delle parti condominiali e di proprietà esclusiva". L'obbligo per l'amministratore di curare l'osservanza del regolamento di condominio, contenuto nell'articolo 1130, n. 1, Codice civile, si riferisce unicamente al regolamento assembleare. Spesso, tuttavia, l'obbligo di compiere atti conservativi relativi alle parti comuni (articolo 1130, n. 4, Codice civile) si traduce nel far rispettare il regolamento contrattuale. In tal caso, tuttavia, l'amministratore deve accertarsi che il regolamento contrattuale sia opponibile ai condomini che ne violano le disposizioni. **(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 3 ottobre 2016)**

## ■ UN TECNICO PER AGGIORNARE LE TABELLE MILLESIMALI

**D.** Amministro un condominio che non approva bilanci dal 2012, a causa delle tabelle millesimali. La legge permette di non variare le tabelle se la modifica non supera 1/5. Nel condominio, molti hanno modificato sotto il quinto, chiudendo parzialmente i terrazzi e quindi apportando un cambio di destinazione d'uso. Nel 2012, un condomino corretto ha superato il 20% ed ha rifatto a sue spese le tabelle. Presentate le stesse in assemblea, alcuni condomini hanno obiettato che la modifica doveva interessare tutte le persone che avevano apportato modifiche e che la redazione delle stesse era subordinata alla misurazione da parte di un tecnico. I condomini dissenzienti hanno ragione? L'esercizio richiede una nuova misurazione di tutti gli appartamenti con conseguente bilanciamento dei valori millesimali anche dei condomini che non avevano superato il quinto?

-----

**R.** A nostro giudizio, la revisione delle tabelle millesimali deve aver ad oggetto non la singola proprietà, ma tutte le proprietà coinvolte dalla modifica, con misurazione ove occorra anche di tutte le unità che non siano state oggetto di modifica.

Nella fattispecie di cui all'articolo 69, n. 2 disposizioni attuative del Codice civile, i valori tabellari sono modificati a mezzo di un tecnico e devono essere approvati con le maggioranze di cui all'articolo 1136, secondo comma, Codice civile (maggioranza degli intervenuti oltre a 500 millesimi).

**(Silvio Rezonico, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 3 ottobre 2016)**



## Immobili e Agevolazioni

### ■ CAMBIO DI DESTINAZIONE, SÌ AL 50% PER I COMODATARI

**D.** *A conclusione delle opere di ristrutturazione effettuate sulla base del provvedimento amministrativo che autorizza i lavori di cui il proprietario è già in possesso, un immobile, in corso di ristrutturazione e accatastato come "magazzini e locali di deposito" (C/2), verrà trasformato in unità di civile abitazione (non di lusso), con conseguente cambio di destinazione d'uso e variazione della categoria catastale.*

*Pur non trattandosi attualmente di immobile abitativo, io e il mio coniuge, in qualità di comodatari, potremmo beneficiare delle detrazioni per le spese effettuate allo scopo di portare a conclusione i lavori di ristrutturazione, in forza del provvedimento amministrativo che autorizza i lavori, considerato che i lavori che saranno effettuati comportano il cambio d'uso del fabbricato in abitazione?*

-----

**R.** La risposta è affermativa, a condizione che il contratto di comodato sia registrato, che, sotto il profilo urbanistico, i lavori siano abilitati (è irrilevante che il provvedimento urbanistico sia rilasciato al proprietario) e che il proprietario autorizzi i comodatari all'esecuzione degli stessi. Nell'ipotesi di fabbricato (da trasformare in abitazione a seguito di cambio di destinazione d'uso, anche a spese del comodatario), la detrazione del 50% compete sia al comodatario che al proprietario, tenuto conto delle spese effettivamente pagate con bonifico bancario o postale. In pratica, la detrazione compete al soggetto che effettivamente sostiene le spese (ex articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015; si veda anche la guida al 50% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Ai fini urbanistici è necessario che i lavori vengano eseguiti regolarmente, cioè abilitati dal provvedimento abilitativo dei lavori intestato al comodatario o al proprietario (in genere è il proprietario il titolare).

Il cambio di destinazione d'uso è previsto tra gli interventi agevolati ai fini del 50 per cento, anche se le spese sono sostenute dai comodatari. Con la risoluzione 14/E dell'8 febbraio 2005, l'agenzia delle Entrate, in risposta a una specifica istanza di interpello avanzata da un contribuente, ha precisato l'applicazione del 36 per cento (50% fino al 31 dicembre 2016) per la ristrutturazione di un fienile che, solo al termine dei lavori, avrebbe assunto la destinazione d'uso abitativo, a condizione che nel provvedimento autorizzativo dell'intervento fosse risultato chiaramente il mutamento della destinazione. In particolare, l'Agenzia ha ammesso l'applicabilità del beneficio anche in questo caso in quanto, nella categoria di intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia (di cui alla lettera d dell'articolo 31 della legge 457/1978, ora trasfuso nell'articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001), possono comprendersi anche gli interventi di mutamento della destinazione d'uso di edifici non solo rurali, ma di qualsiasi specie (anche da locale di deposito in abitazione, come nel caso di specie).

**(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 3 ottobre 2016).**

## ■ DETRAZIONE FINO A 96MILA € ENTRO IL 31 DICEMBRE 2016

**D.** *Sto per sottoscrivere un compromesso per l'acquisto di una unità abitativa in un fabbricato oggetto di una completa ristrutturazione, che attualmente è in corso e terminerà nella prossima primavera. Il costo dell'operazione sarà intorno ai 400.000 euro, e i pagamenti saranno dilazionati nel tempo fino al completamento dei lavori e al rogito notarile, anch'esso previsto per la prossima primavera.*

*Il venditore dichiara che, per via della ristrutturazione in corso (classe energetica A), avrò diritto sia a detrazioni per ristrutturazione edilizia (50 per cento, fino a un massimo di 96.000 euro, per l'appartamento e per il box pertinenziale) che per riqualificazione energetica (65 per cento).*

*A me sembra di avere letto che queste detrazioni saranno nella misura indicata solo fino al 31 dicembre 2016, mentre dal 1° gennaio 2017 verranno ridotte al 36 per cento (massimale di 48.000 euro per la ristrutturazione).*

*Qual è la posizione più corretta? Come devo fare per ottenere il massimo beneficio fiscale da questa operazione?*

-----

**R.** La detrazione del 50% per l'acquisto del fabbricato ristrutturato (ex articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015, di Stabilità per il 2016; si veda anche la guida al 50% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)) si applica anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione, o da cooperative edilizie, che provvedano, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, alla vendita dell'immobile. Per tale fattispecie, la detrazione del 36% "a regime" viene riconosciuta (solo all'acquirente privato, e non all'impresa costruttrice) forfettariamente sul 25% del corrispettivo d'acquisto dell'abitazione, nel limite massimo di 48.000 euro (ora 96.000, sino al 31 dicembre 2016, salvo proroga), a condizione che l'intervento di recupero abbia interessato l'intero fabbricato (l'applicabilità della maggiore detrazione anche a tale fattispecie è stata riconosciuta nelle istruzioni alla dichiarazione dei redditi, e, da ultimo, nella circolare 29/E del 2013).

In sostanza, per gli acconti versati entro il 31 dicembre 2016, la detrazione è pari al 50% fino a un massimo di 96.000 euro, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare registrato. Per le somme versate nel 2017, la detrazione sarà pari al 36% di 48.000 euro, e solo se nel 2016 non si è superato l'importo dei 48.000 euro. La detrazione del 65 per cento, invece, non trova applicazione per tale operazione, in quanto si tratta di bene merce dell'impresa ristrutturato, che viene venduto a un privato.

Eventualmente, se l'immobile è in classe energetica A, e il rogito fosse stipulato nel 2016 e non nel 2017, troverebbe applicazione la detrazione del 50% dell'Iva, che è cumulabile con quella per l'acquisto dei fabbricati ristrutturati. Il comma 56 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016, infatti, ha introdotto, ma solo per gli acquisti effettuati nel 2016, una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, effettuato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato, e per i nove successivi. Se il rogito, invece, viene stipulato nel 2017, tale detrazione non risulta applicabile, salvo che non intervengano proroghe in questi mesi.

**(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 3 ottobre 2016).**