

---

# 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. 37 – chiuso in redazione il 7 novembre 2016**

**Sommario**

	Pagina
<b>NEWS</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b>	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	18
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b>	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	21
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>PROVVIGIONI E CONDIZIONI</b>	
<b>DIRITTO ALLA PROVVIGIONE E PRELIMINARI DI VENDITA SOTTOPOSTI A CONDIZIONE</b>	
<i>Secondo la testuale previsione di cui all'art. 1755 cod. civ., il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. A tale proposito la giurisprudenza ha precisato, in molteplici occasioni, che anche la stipulazione di un contratto preliminare è sufficiente a fare sorgere tale diritto, sempre che si tratti di contratto validamente concluso e rivestito dei prescritti requisiti e quindi di forma scritta ove richiesta per la validità del rapporto contrattuale.</i>	
Giuseppe Bordolli, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 31 ottobre 2016, n. 1008 pag. 1811-1816	26
<b>IMMOBILI E PLUSVALENZE</b>	
<b>CESSIONE DI ABITAZIONE IN PARTE LOCATA: C'È PLUSVALENZA</b>	
<i>L'esenzione da tassazione della plusvalenza realizzata a seguito di cessione infraquinquennale dell'abitazione non si applica proporzionalmente alla parte dell'immobile che il venditore non ha adibito a sua abitazione principale, ma ha concesso in locazione a terzi.</i>	
Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 31 ottobre 2016, n. 1008 pag. 1827-1831	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

### ■ **Istat: compravendite di case in aumento del 20% nel secondo trimestre 2016**

Sulla ripresa del mercato immobiliare arriva anche la conferma dell'Istat, che certifica un +20% di compravendite da aprile a giugno di quest'anno. Confermando appunto il trend registrato dall'Agenzia delle Entrate a metà settembre.

«Nel secondo trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari (194.620) – nota l'istituto di statistica – accelerano la crescita, segnando un +20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il +17,9% registrato nei primi tre mesi dell'anno. Questo risultato positivo riguarda tutti i comparti immobiliari e l'intero territorio».

Si consolida quindi una ripresa che «nasce dal secondo trimestre del 2015 (+6,2%)» mentre «il minimo storico era stato raggiunto nel quarto trimestre del 2012 (-25,7%), anno in cui le variazioni sono state fortemente negative in tutti i trimestri».

A crescere di più sono stati i trasferimenti nel residenziale (+20,9% su base annua) che rappresentano quasi il 94% del totale degli scambi, ma l'incremento è consistente anche per le unità ad uso economico (+15,3%). Il trend di crescita «risulta omogeneo nelle diverse ripartizioni geografiche mentre per gli immobili ad uso economico è stato molto intenso al Sud (+23,9%) e nelle Isole (+23,7%) e più rallentato nelle regioni centrali (+4,7%)». Interessante notare poi come la ripresa sia stata più pronunciata nei piccoli centri – nelle città la risalita è iniziata prima – per il comparto abitativo (+22% contro +19,6% dei grandi centri), mentre nelle aree metropolitane la crescita più robusta si è registrata per le unità ad uso economico (+17,5% contro +13,9% delle altre città).

L'Istat fornisce anche i dati sull'andamento del credito: «Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (109.786) registrano un significativo aumento (+24,5%) rispetto allo stesso trimestre del 2015. La crescita interessa tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni superiori alla media nelle Isole (+30,9%), al Sud (+29,0%) e al Centro (+26,8%)».

Complessivamente, il primo semestre del 2016 mostra evidenti segnali di espansione sia per le compravendite (+19,4% su base annua) sia per i mutui (+26,5%).

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

### ■ **Prezzi delle abitazioni: l'Istat stima -0,4% nel secondo trimestre, -1,4% su anno**

Nel secondo trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,4% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -1,0% nel trimestre precedente). Lo comunica l'Istat. La flessione è principalmente dovuta 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%).

Il tasso di variazione acquisito dell'Ipab per il 2016 (la variazione media annua se nei successivi due trimestri i prezzi non variassero) rimane quindi negativo e pari -1,2% (era -0,9% nel trimestre precedente). La lieve accentuazione del calo tendenziale dei prezzi delle abitazioni, segnala l'Istat, si manifesta contestualmente a una marcata crescita del numero di immobili residenziali compravenduti (+22,9% rispetto al secondo trimestre del 2015 secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate).

Su base congiunturale il ribasso dell'Ipab è dovuto alla diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-1,7%) mentre i prezzi di quelle esistenti sono stabili rispetto al trimestre precedente. 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. Rispetto alla media del 2010, nel secondo trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-3,8% le abitazioni nuove, -19,9% le esistenti).

**(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 3 novembre 2016)**

#### ■ **Tassi dei mutui ai minimi storici, ma potrebbero cominciare lentamente a risalire**

Continua il momento positivo per chi deve stipulare, ricontrattare o surrogare un mutuo, con i tassi che registrano un nuovo minimo storico. È il quadro descritto dall'ultimo report di Crif e MutuiSupermarket relativo al terzo trimestre di quest'anno.

Un esempio concreto? «Per una operazione di mutuo di 120mila euro, durata 20 anni, – esemplifica una nota – valore immobile 220mila euro, i migliori spread si posizionano a ottobre 2016 attorno all'1% per i mutui a tasso variabile e attorno allo 0,9% per i mutui a tasso fisso».

La media trimestrale dei migliori spread «continua dunque a registrare un andamento favorevole di costante contrazione attraverso l'anno 2016, passando per i tassi variabili dall'1,2% del secondo trimestre all',1% del terzo trimestre e, per i tassi fissi, dall'1,1% del secondo trimestre allo 0,9% del terzo trimestre».

A livello di nuove erogazioni di mutuo attraverso il canale online, la finalità surroga continua a diminuire il suo peso sul totale delle erogazioni anche nel terzo trimestre 2016, passando dal 65% del totale erogati nel terzo trimestre 2015 al 54% del terzo trimestre 2016. L'incidenza delle surroghe e sostituzioni sul totale delle domande di mutuo presentate agli istituti di credito anche attraverso i canali tradizionali, invece, nel primo semestre dell'anno si attesta invece secondo Crif e MutuiSupermarket intorno al 24%: «un trend è da ricondursi principalmente alla riduzione del bacino di potenziali mutuatari interessati a surrogare il mutuo dopo trimestri in cui già molte famiglie hanno optato per il trasloco del proprio finanziamento».

Il peso del tasso fisso sul canale online spiega circa il 50% del totale delle richieste contro un 37% registrato nel terzo trimestre del 2015: «complice di tale aumento risulta essere la continua riduzione degli indici di riferimento Irs iniziata a fine 2015 e il peso delle nuove erogazioni di mutuo con finalità surroga, che sul canale online nel terzo trimestre 2016 per il 74% risultavano essere a tasso fisso».

La Bussola fornisce anche un trend sul valore degli immobili forniti come garanzia di mutui con «una ulteriore riduzione dei prezzi al mq» pari a -1,9% (dopo aver registrato un -2,4% sull'intero 2015 rispetto al 2014). Analizzando però le diverse tipologie di immobili residenziali, «nel trimestre di osservazione il prezzo/mq per gli immobili nuovi fa segnare, per la prima volta dopo 8 trimestri di contrazione, una dinamica di carattere positivo, registrando un +0,5%, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili subisce una riduzione pari a -4%».

«Non è detto che queste condizioni ottimali perdurino anche sui prossimi trimestri - commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it -. È infatti ragionevole aspettarsi una progressiva ripresa dei prezzi dell'immobiliare, specie alla luce del +23% del numero di compravendite sul primo semestre 2016 e del primo aumento dei prezzi al mq per immobili di nuova costruzione, pari a +0,5%, dopo ben 2 anni di contrazioni non stop. Oltre a ciò, dopo 3 anni di tagli continuativi, con l'arrivo dell'autunno alcuni istituti di credito hanno iniziato a rivedere leggermente al rialzo le proprie condizioni di offerta, segnalando un cambio di rotta nelle proprie politiche commerciali. Sarà quindi necessario monitorare l'evolversi di questi indicatori chiave per comprendere al meglio le prospettive di crescita del mercato mutui sui prossimi trimestri».

A fine settembre la Banca d'Italia ha emanato la versione 17 delle Disposizioni di Vigilanza per le banche e per gli intermediari finanziari (rispettivamente la Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 e la Circolare n. 288 del 3 aprile 2015). «Le modifiche qui contenute - commenta Stefano Magnolfi, direttore real estate services di Crif - a seguito di una consultazione pubblica conclusasi lo scorso 5 settembre, sono volte a dare attuazione a due articoli del Testo Unico Bancario introdotti per recepire la Mortgage Credit Directive in Italia attraverso la Direttiva Mutui. I temi trattati riguardano specificamente e in dettaglio la valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni, i requisiti di professionalità ed indipendenza dei periti, le attività di valutazione degli immobili e il loro affidamento a periti esterni.

Con queste disposizioni, le attività legate alla valutazione dei collateral immobiliari acquisiscono definitivamente una dignità strettamente legata alla gestione, alla supervisione strategica e alla mitigazione del rischio. Inoltre viene nuovamente enfatizzata l'importanza della compliance a standard di valutazione internazionali e nazionali. Attenzione e rigore su policy e processi da applicare alla valutazione degli immobili che vengono approfonditi anche nelle Guidelines di Bce (ora in consultazione) con riferimento ai crediti immobiliari in sofferenza».

**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24, 2 novembre 2016)**

#### ■ **Alberghiero: stimato +14,3% a 2,4 mld valore mercato immobiliare 2016**

Il turismo internazionale in Italia nel 2016 sta vivendo un anno positivo, favorito dal mutato quadro delle preferenze nelle destinazioni geografiche e dall'effetto Expo, che ha rappresentato una forte attrattiva per i visitatori stranieri e italiani. Le buone performance turistiche hanno avuto ricadute positive sull'intera filiera del sistema ricettivo. Il fatturato del mercato immobiliare alberghiero italiano nel 2015 è arrivato a quota 2,1 miliardi di euro, con una variazione rispetto al 2014 di +10,5%, incremento più significativo degli ultimi sei anni.

La vivacità del mercato si mantiene elevata nel 2016 e la stima per fine anno è di un fatturato ancora in crescita, per un ammontare pari a 2,4 miliardi e con una variazione attesa di +14,3%. È quanto emerge dall'edizione 2016 del «Rapporto Alberghi» di Scenari Immobiliari, secondo cui l'effetto Expo ha avuto ricadute positive anche sul mercato immobiliare alberghiero, creando un circuito virtuoso di maggiore fiducia nel comparto. Le catene internazionali hanno importanti piani di crescita in Italia e anche gli operatori nazionali sono tornati attivi sul mercato, con strategie di sviluppo. Le prospettive per il 2017 sono ancora positive e molte iniziative sono in progettazione.

**(Il Sole 24 ORE – Radiocor Plus, 2 novembre 2016)**

#### ■ **Immobiliare, tornano ad aumentare le compravendite attraverso le agenzie**

Indagine Tecnoborsa: il 61,3% di coloro che hanno acquistato un immobile ha scelto un intermediario, il 10% in più

Per comprare casa è tornata la voglia di rivolgersi in agenzia. Lo rivela una recente indagine di Tecnoborsa, secondo cui il 61,3% di coloro che hanno acquistato un immobile ha scelto un intermediario, dieci punti percentuali in più rispetto alla rilevazione precedente. Nel caso di chi ha venduto, invece, la quota si mantiene stabile intorno al 63 per cento. La ricerca è riferita al biennio 2014-2015, «eppure il trend è ancora in atto e nel corso del 2016 si sta rafforzando», dice Filippo Crocè, coordinatore del comitato della Borsa Immobiliare di Roma.

Accanto alla ritrovata fiducia dei clienti, mostra segni di ripresa il comparto stesso delle agenzie. La conferma arriva da Tecnocasa, tra i principali franchising, che ha il polso della situazione perché cresce arruolando nuovi agenti, non inserendo sotto la propria insegna professionisti già esistenti. «Negli anni peggiori della crisi eravamo scesi poco sotto le 2mila agenzie in Italia a livello di gruppo, mentre oggi siamo risaliti a 2.033 affiliati», afferma Luigi Sada, ad di Tecnocasa Franchising spa.

Tornando alla ricerca, spicca un altro dato. Nonostante la diffusione di Internet, il 33,3% degli acquirenti ha trovato l'immobile con il passaparola, il 28,3% tramite un'agenzia, il 19,9% dalla lettura di cartelli e solo per il 14,9% attraverso siti e social network. «Sono dati che non ci stupiscono – ragiona Paolo Righi, presidente dell'associazione di categoria Fiaip –. Siamo abituati a guardare solo ai grandi centri urbani, ma nelle periferie, dove peraltro si fatica a vedere la ripresa, il passaparola è ancora molto importante. Quanto al ritrovato amore per le agenzie, la verità è che molti strumenti della sharing economy permettono effettivamente di procedere in modo autonomo, ma alla fine l'utente è solo. Al primo intoppo, dagli arretrati delle spese di condominio a piccole difformità catastali, ci si rende conto che avere di fianco un professionista è utile». Accanto alle luci, però, ci sono anche ombre. Chi ha preferito procedere senza intermediazione imputa alle agenzie una generale scarsità dei servizi offerti a fronte del costo.

Ma che cosa ci si deve aspettare, oggi, quando ci si affida a un agente per comprare casa? «Intanto, un consiglio scontato ma importante è verificare che sia un intermediario abilitato. Si può chiedere all'agente non solo l'iscrizione al ruolo in Camera di Commercio, ma anche una copia dell'assicurazione (rc professionale), che è obbligatoria ed è una tutela per tutte le parti coinvolte – spiega Righi –. In più, dentro i locali di un'agenzia deve essere visibile il mansionario, cioè un foglio che riporta i nomi e il ruolo di tutte le persone impiegate. Questo è importante soprattutto perché solo un agente è autorizzato a condurre trattative economiche, i collaboratori dovrebbero limitarsi a organizzare le visite o alla raccolta dati». Quanto alle informazioni da ricevere sull'appartamento che si sceglie di visionare, «anche alla prima visita, senza bisogno di aver mostrato il proprio interesse per l'affare, un buon agente deve saper riferire la condizione dell'immobile a livello urbanistico, catastale e ipotecario. Deve subito comunicare la presenza di eventuali difformità da sanare e, se il cliente lo richiede, deve produrre i documenti atti a confermare quanto afferma», afferma Crocè.

Quando poi la trattativa entra nel vivo, il professionista dovrebbe coinvolgere il più possibile le parti. «Prima della firma del contratto preliminare di acquisto, è buona norma che l'agente lo invii in anticipo a entrambe le parti, che potranno così verificare la presenza di articoli dubbi su cui chiedere chiarimenti o modifiche». L'agenzia, inoltre, si rivela una guida sicura per chi acquista a scopo di investimento: «Quando tocca a un agente rintracciare il conduttore idoneo, facciamo uno screening al posto del proprietario, che così è certo di concedere l'immobile a un inquilino affidabile» dice ancora Crocè.

Occhio, infine, al tema del finanziamento per chi procede con il mutuo. La legge 141/2010 vieta agli agenti ogni intromissione in questo terreno, dal momento che non possono suggerire al cliente l'istituto a cui rivolgersi. Una norma chiara, che però fa storcere la bocca alla maggior parte del settore dopo l'ingresso in forze nell'intermediazione dei colossi bancari Intesa Sanpaolo e Unicredit. I gruppi giurano che le aree del credito e quelle che si occupano degli immobili siano separate, ma per la Fiaip, che ha denunciato all'Abi e al Garante della concorrenza questa particolarità italiana il rischio di conflitto di interessi è dietro l'angolo.

**(Adriano Lovera, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 27 ottobre 2016)**



## ■ I rogiti delle case sul sito delle Entrate

I dati delle transazioni immobiliari saranno consultabili su internet in versione open-data . Nel progetto della legge di bilancio c'è anche una norma che punta a rendere disponibili per i cittadini e gli operatori professionali le informazioni sulle compravendite immobiliari.

Secondo i piani del Governo, saranno pubblicati online alcuni dei dati contenuti negli atti pubblici e nelle scritture private con cui si costituiscono, trasferiscono o modificano la proprietà e gli altri diritti reali sugli immobili.

La data ipotizzata per l'entrata in funzione del servizio è il 30 giugno dell'anno prossimo, con l'intenzione di mettere in consultazione anche gli atti precedenti per i quali è stata effettuata la trasmissione telematica. Al momento non si sa ancora "quali" dati andranno su internet - i dettagli saranno rinviati probabilmente alla fase attuativa - ma è chiaro che questo aspetto sarà determinante per valutare la quantità e la qualità delle informazioni.

La nota unica di trascrizione utilizzata dai notai, infatti, non contiene la descrizione dell'immobile compravenduto, perché serve essenzialmente ad aggiornare i registri immobiliari e il catasto, oltre che a esplicitare la base imponibile ai fini delle imposte sul trasferimento. Né il rogito è molto più esplicito nel descrivere le caratteristiche del bene rilevanti ai fini della valutazione immobiliare.

Oltretutto, sulla pubblicabilità degli atti dei privati - così come delle planimetrie catastali - si porrebbero forti problemi di privacy, tant'è vero che la norma esclude espressamente l'indicazione dei dati personali delle parti. Più semplice appare recuperare e pubblicare le informazioni relative al prezzo di compravendita, alla superficie risultante in catasto e alla localizzazione dell'immobile (il sistema Geopoi dell'Osservatorio del mercato immobiliare delle Entrate consente già oggi di georeferenziare le interrogazioni). Si tratterebbe in ogni caso di informazioni utili ai privati intenzionati a comprare o vendere un immobile, ma anche ai professionisti impegnati nella valutazione immobiliare e alle società specializzate in analisi di mercato e servizi online.

**(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE – Primo Piano, 18 ottobre 2016)**

## ■ Valutazioni immobiliari al restyling

Saranno operative dal 1° novembre le nuove disposizioni della Banca d'Italia sulla valutazione dei beni immobili e sulla valutazione del merito creditizio. Il 27 settembre scorso sono state infatti approvate le versioni aggiornate della circolare n. 285 «Disposizioni di vigilanza per le banche» e della circolare n. 288 «Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari», che hanno adeguato la disciplina di Bankitalia a quanto previsto dal Dlgs 21 aprile 2016, n. 72, che recepisce la direttiva 2014/17/UE, Mortgage credit directive sul credito immobiliare ai consumatori.

Il provvedimento introduce una serie di novità circa la verifica del merito creditizio (con l'evidente riferimento agli orientamenti dell'Autorità bancaria europea sulla valutazione del merito creditizio) e la valutazione dei beni immobili: l'insieme delle regole definite dall'articolo 120-duodecies del Tub è finalizzato a garantire la corretta determinazione di quelli posti a garanzia delle esposizioni, riducendo drasticamente i margini di discrezionalità. In tale ambito, le disposizioni più importanti riguardano: i requisiti di carattere organizzativo; le regole inerenti la corretta valutazione degli immobili; i requisiti di professionalità e indipendenza dei periti che effettuano la valutazione.

**La valutazione** Nella convinzione espressa che «una corretta stima del valore dei beni immobili è fondamentale sotto un duplice profilo, in quanto essa mira sia a rafforzare la capacità delle banche di gestire i rischi aziendali, sia di tutelare i clienti», via Nazionale dispone



che le banche e gli intermediari finanziari definiscano politiche e processi di valutazione coerenti con la gestione del rischio, nel rispetto di criteri minimi di natura oggettiva e soggettiva che il documento individua, rispettivamente, nell'utilizzo di standard affidabili e nella professionalità e indipendenza dei periti.

L'affidabilità coincide con la conformità agli standard di valutazione elaborati e riconosciuti a livello internazionale (nelle circolari si citano Ivs, Evs, Rics). A loro discrezione, le banche e gli intermediari finanziari possono adottare in maniera opzionale: i suddetti standard internazionali o quelli elaborati a livello nazionale che adottano i medesimi principi, criteri e metodologie; standard interni, purché coerenti con quelli internazionali e nazionali e a condizione di indicare, nella delibera di adozione, i motivi di carattere tecnico e prudenziale che hanno orientato la scelta.

**I requisiti dei periti** Ai periti che effettuano la valutazione (dipendenti o esterni, persone fisiche o soggetti costituiti in forma societaria o associativa) sono richiesti requisiti stringenti:

-comprovata esperienza nella valutazione degli immobili «di almeno tre anni precedenti all'attribuzione dell'incarico, attestata mediante apposita documentazione trasmessa all'intermediario»;

-indipendenza e assenza di situazioni di conflitto d'interesse dal processo di commercializzazione del credito o da aspetti nevralgici di quello di erogazione.

La verifica dei requisiti è svolta dalle banche e dagli intermediari tenendo conto di elementi quali l'iscrizione in un albo professionale «la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche del bene immobile», lo svolgimento di «attività professionale o insegnamento universitario di ruolo nel campo dell'ingegneria, dell'architettura o in materie strettamente attinenti la valutazione immobiliare», il possesso di certificazioni che attestino la capacità di svolgere attività peritale utilizzando standard internazionali o nazionali, l'adeguatezza della struttura organizzativa nell'ipotesi in cui l'incarico sia affidato a soggetti costituiti in forma societaria o associativa. Le competenze devono essere valutate «anche in relazione alla complessità dell'incarico in concreto affidato». Le banche che incaricano soggetti terzi mantengono comunque la capacità di controllo e la responsabilità dell'attività peritale; a tal fine, nelle disposizioni secondarie sono indicate le soluzioni organizzative per governare i rischi e il contenuto minimo del contratto di affidamento, «da stipularsi per iscritto».

**Il valore** La Banca d'Italia dispone, infine, che l'immobile debba essere stimato a un valore non superiore a quello di mercato, senza alcun riferimento alle "quotazioni" indicate dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'agenzia delle Entrate.

**(Antonio Benvenuti, Il Sole 24 ORE – Norme & Tributi, 17 ottobre 2016)**



## Immobili e condominio

### ■ Portiere, niente ordini dai condòmini

«Si metta sotto a fare il suo dovere e pulisca le scale». Queste parole sono state indirizzate di recente da un condòmino alla portinaia del proprio palazzo, da lui accusata di lavorare poco e male. Non è però incarico di chi vive nel condominio quello di dare ordini al portiere: sarebbe insostenibile se tutti gli abitanti della proprietà questionassero sull'operato del lavoratore, ma soprattutto si andrebbe contro le norme di legge.

Chi può impartire disposizioni nei confronti di portiere, giardiniere, addetto alle pulizie o tecnico della manutenzione è solo il l'amministratore pro tempore. Il condominio è infatti comparabile a un'azienda o unità produttiva nel momento in cui al suo interno viene svolta un'attività di

lavoro di tipo subordinato e, in tale caso, l'amministratore viene ad assumere il ruolo di datore di lavoro, ai sensi dell'articolo 2 comma 1 lett. B) del Dlgs 81/2008. In tale veste, egli detiene i poteri direttivo e organizzativo (poteri che caratterizzano tutti i datori di lavoro) esercitati per conformare la prestazione lavorativa del dipendente alle esigenze dell'organizzazione d'impresa (il condominio nel caso specifico). Ma questa frase non è la sola che tipicamente risuona negli androni.

**«Riceverà una lettera di richiamo».** Il condòmino non può indirizzare lettere al portinaio. Come nel caso del potere direttivo e organizzativo, anche il potere disciplinare è in mano dell'amministratore di condominio, in qualità di datore. Sarà lui, nel caso, a richiamare il lavoratore inadempiente (verbalmente o per iscritto) qualora lo ritenga opportuno o nel caso emerga tale necessità in sede di assemblea. Il potere disciplinare non è indiscriminato naturalmente, ma va esercitato seguendo i limiti di legge imposti a garanzia di una corretta applicazione.

**«Già che c'è, perché non inaffia le piante?».** I compiti del portiere vanno stabiliti alla stipula del contratto di assunzione. Una volta fissate le mansioni del lavoratore, non sarà possibile per il condòmino pretendere che il portiere si occupi del verde, se il contratto non lo prevede. In tale caso, il condòmino potrà esprimere in assemblea la necessità che il portiere svolga un compito ulteriore, in modo che si possa verificare la fattibilità della richiesta, che se approvata, andrà comunicata dall'amministratore al lavoratore, insieme al quantum corrisposto per la nuova prestazione (spettano infatti delle indennità per ogni prestazione eccedente). Va ricordato, a tal proposito, che il decreto legislativo n.81 del 15 giugno 2015 (che ha sostituito l'articolo 2103 del Codice civile) riconosce al datore di lavoro il potere di variazione di mansione, purché riconducibile allo stesso livello di inquadramento del lavoratore.

**«L'amministratore non c'è. Faccia riferimento a me».** I poteri del datore di lavoro non sono delegabili ad altri, nemmeno ai membri del consiglio d'amministrazione. Perciò, non possono esserci accordi in tal senso tra amministratore e consigliere; e il condòmino non può interferire nel rapporto di lavoro tra il condominio e il portiere.

**(Vincenzo Di Domenico, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 1 novembre 2016)**



## Immobili ed edilizia

### ■ In attesa della Scia unica titoli edilizi su sei livelli

Anche per la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) tutte le imprese e i cittadini degli oltre 8mila Comuni italiani potranno presentare gli stessi moduli e allegare la stessa documentazione. Indubbiamente una semplificazione, che però diventerà operativa solo con il varo del decreto di adozione dei moduli standard da parte del ministero della Semplificazione, in attuazione del Dlgs 126 del 30 giugno 2016, (il cosiddetto decreto "Scia1").

Nel frattempo, entro il 1° gennaio 2017, i Comuni e le altre amministrazioni devono attrezzarsi per il rilascio di una ricevuta (anche telematica) contestuale alla presentazione della Scia (o di un'altra istanza). E la data di protocollazione deve coincidere con quella di rilascio della ricevuta (e di presentazione dell'istanza).

Il decreto Scia1

L'articolo 5 della legge 124/2015, sulla riorganizzazione della Pa delegava il Governo a individuare con precisione le attività private per le quali è sufficiente la Scia oppure opera il silenzio assenso, quelle che richiedono un'autorizzazione e la disciplina generale applicabile ai procedimenti delle attività assoggettate a Scia.

Una volta che tutti i decreti legislativi saranno emanati, tutte le attività per le quali non è indicato il procedimento da seguire potranno essere svolte liberamente .

Per ora, il Dlgs 126 definisce gli adempimenti che la Pa deve mettere in campo per facilitare i cittadini e le imprese che devono presentare una Scia (nei diversi settori), dando loro certezze sulla documentazione da allegare e sulle eventuali altre informazioni che possono essere richieste.

### **I moduli standard**

In attuazione del Dlgs 126/2016, il ministero per la Semplificazione e quello competente per materia dovrà ora emanare il decreto con i moduli standard che dovranno essere adottati in ogni Comune, dal Brennero a Pantelleria. Prima dell'approvazione, il decreto verrà sottoposto al vaglio della conferenza unificata.

Quando il Dm sarà operativo, i Comuni dovranno pubblicare sui loro siti i moduli standard da utilizzare per presentare agli uffici comunali e regionali segnalazioni, comunicazioni o istanze relative alla realizzazione di interventi edilizi e all'avvio di attività produttive. In caso di inadempienza è previsto l'intervento sostitutivo delle Regioni o, in ultima istanza, dello Stato. La situazione attuale

In attesa della definizione e del varo dei moduli standard, gli operatori devono confrontarsi con un quadro composito e articolato su sei "livelli".

I Comuni dovranno pubblicare sui propri siti l'elenco della documentazione da allegare alla segnalazione, specificando, però, la norma che ne giustifica la richiesta.

Una volta che sul sito è stato pubblicato il modulo da compilare e la lista di documenti, il Comune non potrà più chiedere altri documenti, ma solo integrazioni se quelli presentati sono incompleti.

Se chiede informazioni e documenti diversi da quelli pubblicati sul sito, il funzionario responsabile del procedimento può essere accusato di illecito disciplinare e rischia la sospensione dal servizio e dallo stipendio da tre giorni a sei mesi. Non possono essere richiesti documenti già in possesso di un'amministrazione pubblica.

Il responsabile del procedimento deve anche stare attento a non fare decorrere il termine per interrompere i lavori nel caso in cui dall'esame della pratica risultino eseguiti in difformità dalle norme vigenti.

La protocollazione

Per accrescere la trasparenza dell'attività della pubblica amministrazione e per dare ai privati e alle imprese certezza sulla tempistica, è stato introdotto un nuovo articolo 18-bis della legge 241/1990 sull'ordinamento degli enti locali. La data della protocollazione di una Scia o un'altra istanza deve essere quella nella quale viene presentata, anche se nell'immediato l'amministrazione interessata può rilasciare solo una ricevuta (anche per via telematica). Ma già quell'attestato deve indicare i tempi entro cui l'amministrazione deve, se tenuta, rispondere, o entro cui scatta il silenzio assenso e l'istanza può ritenersi accettata.

**(Raffaele Lungarella, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 7 novembre 2016)**

■ **Legge di Bilancio: le misure per la casa - Sisma bonus più generoso**

Il disegno di legge di Stabilità 2017 in discussione alla Camera prevede la riduzione dal 65% al 50% della detrazione "speciale" Irpef e Ires sugli interventi antisismici di edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma ne estende la fruizione anche agli edifici ricadenti nella zona sismica 3, prevede la sua proroga fino al 31 dicembre 2021 e ne aumenta il limite massimo di spesa per singolo intervento da 96.000 euro complessivi per ciascuna "unità immobiliare" a 96.000 euro "per unità immobiliare per ciascun anno". La ripartizione temporale del bonus, poi, dovrebbe essere ridotta da 10 anni a 5 anni.

La nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 50%, quindi, è la stessa applicabile fino al 31 dicembre 2017 per la classica detrazione Irpef del 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017) sugli interventi antisismici, la quale, a differenza del bonus "speciale", non prevede limiti territoriali, impone la ripartizione della detrazione in 10 anni e prevede un tetto di spesa di 96.000 euro per singolo intervento, anche se effettuato su più anni.

Per la detrazione "speciale" del 50% per le zone sismiche 1, 2 e 3, poi, se dagli interventi deriva una riduzione del rischio sismico di una o di due classi di rischio (le cui linee guida per la classificazione saranno determinate con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro il 28 febbraio 2017), la percentuale della detrazione è aumentata rispettivamente al 70% (75% per le parti comuni condominiali) o all'80% (85% per le parti comuni condominiali).

***La proroga***

le spese "sostenute" dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per l'adozione di misure antisismiche (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), saranno detraibili dall'Irpef o dall'Ires al 50%, a patto che le "procedure autorizzatorie" comunali per questi interventi siano "attivate" dal primo gennaio 2017 (fino al 2016 è prevista l'attivazione dal 4 agosto 2013) che gli interventi siano eseguiti su "edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità", cioè nelle zone 1 e 2, Opcom 20 marzo 2003, n. 3274, oltre che nella zona 3, e che siano riferiti a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.

Limite massimo di spesa

Fino alla fine del 2016, per la detrazione Irpef e Ires del 65% sugli interventi antisismici prevista dalla norma speciale (diversa da quella classica Irpef del 36-50% dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), la spesa massima agevolabile è di "96.000 euro per unità immobiliare". In base alle regole generali del bonus del 36-50%, questo limite è riferito alle spese sostenute per lo stesso intervento per tutto il periodo agevolato, cioè dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016.

Dal prossimo anno, invece, la bozza della legge di Stabilità 2017 prevede che l'ammontare complessivo delle spese non potrà superare "96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno", quindi, per un massimo potenziale di 480.000 euro per singola unità immobiliare, comprensiva di pertinenza (96.000 euro x 5 anni). Questa novità, però, non si coordina bene con la prevista introduzione nella norma speciale sulle misure antisismiche della regola del cumulo delle spese sostenute in anni diversi sullo stesso intervento, ai fini della verifica del limite massimo dei 96.000 euro. Dovrebbe trattarsi di un errore della bozza, in quanto o si segue la nuova regola che prevede che i 96.000 euro siano il limite delle spese sullo "stesso intervento" per ciascuna "unità immobiliare per ciascun anno" o si segue quella secondo la quale i 96.000 euro rilevano per lo "stesso intervento" per ciascuna "unità immobiliare" su tutto il periodo agevolato.

### ***Superbonus classe di rischio***

Per gli interventi antisismici nelle zone 1, 2 e 3, la detrazione "speciale" Irpef e Ires del 50% è aumentata al 70% se si ottiene una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore (al 75% se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali). Il bonus è aumentato all'80%, invece, se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori (all'85% per le parti comuni condominiali).

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 4 novembre 2016)**

### ■ **Risparmio energetico con crediti cedibili**

Dal 2017 al 2021, per gli interventi sul risparmio energetico delle parti comuni condominiali o di tutte le unità immobiliari del singolo condominio, spetterà la detrazione Irpef e Ires del 65 per cento e in alcuni casi anche del 70 e 75 per cento.

In base al testo della legge di Bilancio 2017 in discussione alla Camera, la detrazione Irpef e Ires del 65% per le spese sul risparmio energetico è stata prorogata di un altro anno, fino al 31 dicembre 2017. La percentuale di questo bonus Irpef e Ires, indicata nella norma originaria, è del 55% ed è stata applicata dal primo gennaio 2007 al 5 giugno 2013. Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017, invece, è stata aumentata al 65 per cento. Dal 2018 in poi, questa agevolazione non vi sarà più e chi vorrà effettuare interventi sul risparmio energetico potrà beneficiare solo della detrazione Irpef del 36-50% per il recupero del patrimonio edilizio, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir.

Sempre per il quinquennio 2017-2021, la detrazione Irpef e Ires del 65% per gli "interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali" (in scadenza il 31 dicembre 2017) sarà aumentata al 70%, se i lavori interesseranno "l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore" al 25% della "superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo", ovvero al 75% se gli interventi sono «finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva» e conseguono "almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015». Queste novità sono contenute nel (futuro) comma 2-quater, dell'articolo 14 del DL 63/2013, che nell'ultimo periodo precisa che «le detrazioni di cui al presente articolo sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio». Si ritiene che si intenda dire «le detrazioni di cui al presente comma» e non articolo, altrimenti questo limite dei 40.000 euro sarebbe applicabile anche alla proroga della detrazione Irpef ed Ires del 65% sul risparmio energetico per le singole unità immobiliari ovvero a quella del 65% per le parti comuni condominiali. Il limite dei 40.000 euro, quindi, dovrebbe applicarsi solo alle spese per le parti comuni che hanno l'incentivo del 70% o del 75 per cento.

Per beneficiare delle detrazioni Irpef e Ires del 70% o del 75% sui lavori sulle parti comuni è necessario che le condizioni relative al fatto che l'intervento «sull'involucro» incida per più del 25% della «superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo» e che il miglioramento della «prestazione energetica invernale e estiva» consegua «almeno la qualità media» del decreto 26 giugno 2015, siano asseverate «da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici» di cui al decreto 26 giugno 2015. Su queste dichiarazioni, l'Enea effettuerà «controlli, anche a campione» e la «non veridicità dell'attestazione» comporterà la «decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista».

Inoltre, gli interventi che dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, potranno beneficiare delle suddette detrazioni Irpef e Ires del 70% o del 75%, i "soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito" d'imposta "ai fornitori che hanno effettuato gli interventi", stessi, "nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile". Le relative modalità attuative saranno definite da un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate, entro il 1° marzo 2017.

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 4 novembre 2016)**

## ■ Sconti anche sulla caldaia e gli scaldabagni

Il disegno di legge di bilancio 2017 proroga anche per i contribuenti diversi dai condomini gli sgravi fiscali sugli interventi per il miglioramento energetico degli edifici: il cosiddetto bonus del 65%, evitando di far rientrare tali spese nella detrazione del 36% prevista a regime dal 1° gennaio prossimo. La tempistica della proroga e le percentuali di detrazione future sono articolate in modo diverso in funzione del fatto che l'intervento agevolato riguardi la singola unità abitativa piuttosto che le parti comuni degli edifici condominiali. Per quanto riguarda gli interventi destinati alla riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari, il disegno di legge di bilancio 2017 prevede la proroga delle spese sostenute nella misura del 65% solo fino al 31 dicembre 2017. Per le parti comuni degli edifici la proroga si estende invece fino al 31 dicembre 2021 e le percentuali di detrazione vengono aumentate al 70-75% in funzione della tipologia dell'intervento e del miglioramento della prestazione energetica dell'immobile.

Ritornando agli interventi sulle singole unità abitative si evidenzia che la detrazione del 65% potrà essere applicata per tutto il 2017 a tutti gli interventi incentivati fino al 2016. E precisamente ai lavori:

- di riqualificazione energetica di edifici esistenti con detrazione massima di 100mila Euro;
- di interventi sull'involucro e su strutture opache verticali e orizzontali (tetti, pareti, finestre, eccetera), acquisto e posa in opera di schermature solari (indicate nell'allegato M del Dlgs 311/2006, come le tende esterne), chiusure oscuranti (serramenti e infissi) con detrazione massima di 60mila Euro;
- di installazione di pannelli solari per produrre acqua calda sanitaria anche ad integrazione dell'impianto di riscaldamenti già esistente con detrazione massima di 60mila Euro;
- di sostituzione totale o parziale di impianti di climatizzazione invernale (caldaie a condensazione, pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia), sostituzione di scaldabagno tradizionali con quelli a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria, sostituzione totale o parziale o nuova installazione di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili con detrazione massima di 30 mila Euro.

Da una prima lettura del disegno di legge sembra che non venga prorogata la spesa per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, spesa considerata oggetto di detrazione se sostenuta nel 2016 in base alla legge di Stabilità 2016.

Gli edifici sui quali eseguire i lavori suddetti devono già esistere, non devono essere quindi di nuova costruzione e devono avere già un impianto di riscaldamento fatta eccezione per l'installazione dei pannelli solari. I beneficiari della detrazione possono essere:

- le persone fisiche private, i lavoratori autonomi e gli enti non commerciali per i quali la detrazione segue il principio di cassa (data di effettivo pagamento).
- al criterio di competenza (data di ultimazione della prestazione) devono invece attenersi i beneficiari imprese individuali, società ed enti commerciali.

Si ricorda che la detrazione del 65% sulla spesa sostenuta a mezzo bonifico bancario dedicato, fino al massimale indicato per ogni singolo intervento, deve essere spalmata in 10 quote annuali di uguale importo. Non è invece prevista, al di fuori dei lavori condominiali, la possibilità di cedere il credito fiscale a terzi soggetti privati o ai fornitori che effettuano i lavori.  
**(Alessandro Notari, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 4 novembre 2016)**



## ■ Un altro anno per il recupero edilizio

L'articolo 2 del Ddl di bilancio 2017 dispone la proroga fino al 31 dicembre 2017 della detrazione Irpef nella misura del 50% con il tetto massimo di spesa di Euro 96.000 per ogni immobile per gli interventi di recupero edilizio dell'articolo 16-bis comma 1 del Tuir. La proroga in oggetto ha scongiurato la possibilità di far scendere l'aliquota della detrazione al 36% con il massimale di 48.000 Euro così come previsto dalla normativa a regime. Si ricorda che lo sconto si applica ai lavori di:

- manutenzione ordinaria (limitatamente alle parti comuni degli edifici residenziali), straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale.
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (relativamente alle sole spese di costruzione);
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- misure antifurto e anti intrusione;
- cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico;
- opere per il raggiungimento di risparmi energetici non «qualificato»;
- finalità antisismiche;
- bonifica dall'amianto;
- opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

La normativa si applica anche al 25% delle spese sostenute per l'acquisto o l'assegnazione di immobili in edifici interamente sottoposti ad interventi di restauro o risanamento conservativo eseguiti da imprese o coop edilizie di ricostruzione o ristrutturazione.

**(Alessandro Notari, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 4 novembre 2016)**

## ■ Anche nel 2017 lo sconto sugli arredi per la casa

Un anno in più per poter usufruire dell'agevolazione collegata all'acquisto di mobili e di elettrodomestici di classe energetica elevata. Il disegno di legge di bilancio 2017 ha infatti prorogato al 31 dicembre 2017 la scadenza del "bonus arredo".

La particolarità della proroga va ricercata nel fatto che l'agevolazione spetterà solo se l'acquisto sarà collegato con interventi di recupero edilizio iniziati dal 1° gennaio 2016.

Si ricorda che in base al cosiddetto "Bonus arredo" è data la possibilità ai contribuenti persone fisiche di detrarre il 50% delle spese sostenute per un importo massimo di 10.000 euro, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici nuovi da destinare all'arredo di un immobile oggetto di lavori di recupero del patrimonio edilizio per i quali si fruisce della detrazione del 50 per cento.

Per quanto riguarda gli elettrodomestici deve trattarsi dell'acquisto di grandi elettrodomestici, di classe energetica non inferiore a A+ (A per i forni). L'ammontare agevolabile di spesa nel limite massimo di 10.000 euro comprende anche le spese di trasporto e di montaggio.



Se l'intervento edilizio di ristrutturazione è effettuato su parti comuni di edifici residenziali, la detrazione vale solo per i beni destinati all'arredo delle parti comuni, come l'appartamento del portiere. La detrazione va spalmata in 10 quote annuali.

Il pagamento dei beni agevolabili può avvenire con bonifico bancario o postale, con carte di credito o di debito.

La circolare 7/E del 31 Marzo 2016 ha ammesso l'utilizzo di un bonifico ordinario senza alcuna ritenuta da parte della banca o della posta.

Nessuna proroga, invece, per ora, al bonus mobili speciale per le giovani coppie.

**(Alessandro Notari, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 4 novembre 2016)**



## **Immobili: Vendita e Locazioni**

### ■ **Le truffe online «puntano» su compravendite e affitti**

Riflettori puntati sugli acquisti online, settore altamente vulnerabile, soprattutto sul versante delle truffe ai danni di chi per imprudenza, o perché non fornito di strumenti e informazioni adeguate, spesso finisce vittima di raggiri, rimettendo denaro in compravendite «fantasma». E, spesso si tratta di case. Quindi cifre notevoli.

#### ***Le modalità di illecito***

Tra i tanti illeciti derivanti della diffusione di Internet, le truffe online sono state, negli ultimi venti anni, il reato che ha maggiormente impegnato le aule giudiziarie del Paese quanto a frequenza e impatto economico. Primato che può ritenersi superato, solo dall'esplosione degli illeciti afferenti il trattamento di dati personali, conseguenza diretta della diffusione del web partecipativo e delle reti sociali. Nella maggioranza dei casi si tratta di attività illecite, spesso non produttive di elevato danno materiale per singola vittima o per singolo evento, ma rilevanti su base statistica totale al netto delle somme cumulate. A ben vedere la truffa online si presenta allo stesso tempo incruenta e facilmente ripetibile, capace di notevoli profitti pur mantenendo il dono dell'immaterialità e della distanza – di luogo e di tempo – dal fatto e dalla vittima. Questa la ragione principale di una diffusione eterogenea, ma capillare, tra differenti tipologie criminali.

Inizialmente poste in essere da soggetti tecnicamente preparati – che spesso si garantiscono l'anonimato mediante l'utilizzo di connessioni protette od il coinvolgimento di sistemi violati – nel corso degli anni, ed in conseguenza della relativa facilità di esecuzione, le truffe online hanno attirato l'attenzione di soggetti diversi: dai criminali occasionali – frequente il caso dell'imprenditore commerciale fallito che prova a recuperare parte del denaro investito dedicandosi alla vendita di beni inesistenti – ai delinquenti seriali, in precedenza dediti a speculari attività offline, fino ad interessare episodi, ben più preoccupanti, che coinvolgono vere e proprie associazioni per delinquere, non di rado operanti su base transnazionale.

Abbiamo però detto che, in base alla normativa penale, possono essere individuate diverse tipologie di reato, tutte ricadenti sotto la più generale definizione di truffa online. Le più diffuse, riconducibili alla più tradizionale truffa contrattuale mediante artifici e raggiri secondo l'articolo 640 Cp, sono quelle poste in essere su di piattaforme specializzate nella vendita di beni e/o servizi, ovvero mediante pagine appositamente create per finalità illecite. In sostanza, il truffatore finge di mettere in vendita un bene o un servizio al solo scopo di ottenere dal potenziale acquirente il pagamento del prezzo dichiarato, o anche di una somma minore quale acconto o caparra, attraverso bonifici online, ovvero tramite ricarica di carte di credito prepagate o anche, più recentemente, grazie allo scambio di moneta virtuale – come i Bitcoins – che garantisce una più difficile tracciabilità, ove non addirittura l'anonimato. Una volta

ricevuto il pagamento, il venditore sparisce senza lasciare tracce e senza, chiaramente, inviare all'acquirente il bene posto in vendita.

### ***Affitti e compravendite***

Secondo il medesimo schema, sempre più frequenti sono le truffe relative all'affitto di appartamenti per le vacanze o, recentemente, alla vera e propria simulazione di compravendite immobiliari. Anche in tale ipotesi, il truffatore finge di avere simili disponibilità di beni, che pone in visione in rete tramite appositi annunci online. Si tratta, peraltro, di immobili spesso effettivamente esistenti, in relazione ai quali il truffatore abbina – quanto ai dati relativi alla proprietà – il nome di terzi ignari, vittime di furto di identità. Entra in gioco, quindi, in aggiunta alla truffa tradizionale, il concorrente reato di sostituzione di persona, previsto dall'articolo 494 Cp.

La frode informatica, prevista invece dall'articolo 640 ter Cp, si differenzia dal reato di truffa perché l'attività fraudolenta dell'agente investe non la persona, di cui difetta l'induzione in errore, bensì il sistema informatico di pertinenza della medesima, attraverso la manipolazione di detto sistema (Cassazione Penale Sezione II, numero 44720, 11.11.2009). E' questo il caso, ad esempio, dell'utilizzo di credenziali altrui, solitamente precedentemente carpite in maniera illecita, per la fruizione di servizi digitali a pagamento.

Altre tipologie di truffa, ancora, concorrono con il reato di utilizzo indebito di carte di credito ed altri strumenti di pagamento, sanzionato dall'articolo 55 del Dlgs 231/2007, solitamente integrato da coloro i quali utilizzano metodi di pagamento, per l'acquisto di beni o servizi, di titolarità di terzi ignari e non consenzienti.

**(Marco Tullio Giordano, *Il Sole 24 ORE* – Focus Norme & Tributi, 12 ottobre 2016)**

# Rassegna di normativa

(G.U. 5 novembre 2016 n. 259)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA**  
**DECRETO 5 agosto 2016**

Riparto rata di ammortamento, anno 2016, per mutui relativi alla messa in sicurezza di edifici scolastici statali.

(G.U. 07 ottobre 2016, n. 235)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
**DECRETO 1 settembre 2016**

Fondo Patrimonio Uno decreto di indennizzo.

(G.U. 12 ottobre 2016, n. 239)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
**DECRETO 16 settembre 2016**

Apporto di immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati a fini istituzionali, al comparto 8-ter del fondo i3-Sviluppo Italia.

(G.U. 12 ottobre 2016, n. 239)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**  
**COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativi al mese di agosto 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. 12 ottobre 2016, n. 239)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
**DECRETO 16 settembre 2016**

Apporto di un immobile di proprietà dello Stato, in uso al Ministero della difesa e non più utilizzato a fini istituzionali, al comparto 8-quater del fondo i3-Sviluppo Italia.

(G.U. 13 ottobre 2016, n. 240)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 agosto 2016**

Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
**DECRETO 29 settembre 2016**

Erogazione dell'acconto per il ristoro ai comuni della perdita di gettito a seguito della rideterminazione delle rendite catastali dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali D ed E.

(G.U. 14 ottobre 2016, n. 241)

**MINISTERO DELLA DIFESA**

## **COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di un immobile, in Casarsa della Delizia  
(G.U. 17 ottobre 2016, n. 243)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6062 «strada di collegamento dell'Area Industriale di Baragiano con l'abitato di Muro Lucano».

(G.U. 20 ottobre 2016, n. 246)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

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

(G.U. 20 ottobre 2016, n. 246)

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

### **DECRETO 13 ottobre 2016**

Rettifica del decreto n. 41257 del 14 dicembre 2004 relativo all'individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.

(G.U. 22 ottobre 2016, n. 248)

## **MINISTERO DELL'INTERNO**

### **DECRETO 17 ottobre 2016**

Riparto a favore delle province delle regioni a statuto ordinario delle risorse, pari complessivamente a 100 milioni di euro, per l'anno 2016, per l'attività di manutenzione straordinaria della rete viaria.

(G.U. 24 ottobre 2016, n. 249)

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

### **DECRETO 22 luglio 2016**

Modelli e linee guida relativi alla procedura per la presentazione della domanda di concessione per l'accesso ai finanziamenti per gli interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato ovvero dei quali viene comprovata l'esposizione a rischio idrogeologico in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire.

(G.U. 26 ottobre 2016, n. 251)

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

### **DECRETO 5 ottobre 2016**

Approvazione delle Linee Guida sui valori di assorbimento del campo elettromagnetico da parte delle strutture degli edifici.

(G.U. 27 ottobre 2016, n. 252)

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

### **DECRETO 19 ottobre 2016**

Rettifica del decreto 22 dicembre 2005 di individuazione di alcuni beni immobili di proprietà del Consiglio nazionale delle ricerche.

(G.U. 28 ottobre 2016, n. 253)

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

### **DECRETO 19 ottobre 2016**

Rettifica al decreto 20 dicembre 2004, di individuazione dei beni immobili di proprietà dell'INPDAP.

(G.U. 28 ottobre 2016, n. 253)

**AGENZIA DEL DEMANIO  
DECRETO 19 ottobre 2016**

Rettifica del decreto 17 dicembre 2004 relativo all'individuazione di beni immobili di proprietà dell'INAIL.

(G.U. 29 ottobre 2016, n. 254)

**AGENZIA DEL DEMANIO  
DECRETO 19 ottobre 2016**

Rettifica del decreto 17 dicembre 2004 relativo all'individuazione di beni immobili di proprietà dell'INPS.

(G.U. 29 ottobre 2016, n. 254)

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
PROVVEDIMENTO 20 ottobre 2016**

Conservazione su supporti informatici dei registri immobiliari.

(G.U. 31 ottobre 2016, n. 255)

# Rassegna di giurisprudenza



## Immobili: condominio

### ■ Corte di Cassazione – Seconda Sezione Civile - Sentenza 4 ottobre 2016, n. 19797

#### ***La modifica della destinazione d'uso non legittima la revisione millesimale***

In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguglio in millesimi al valore dell'edificio, vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento.

La tabella che li esprime è soggetta a modifiche solo in relazione a errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori.

Sulla scorta di tali argomentazioni la Corte di Cassazione con Sentenza del 4 ottobre 2016 ha confermato la legittimità di una sentenza che negava al proprietario di un magazzino il diritto a modificare le carature millesimali del suo immobile a causa del mutamento della destinazione d'uso (catastale).

**Il caso.** Tizio ha citato in giudizio il proprio condominio al fine di chiedere la revisione delle tabelle millesimali di riparto delle spese condominiali, argomentando al fine la sussistenza, negli ultimi anni, di diverse infiltrazioni di acqua dal sottosuolo, che avevano reso il proprio immobile completamente inutilizzabile secondo la sua destinazione catastale (magazzino di deposito).

In particolare, quest'ultimo ha chiesto che fosse accertato che le quote millesimali della proprietà non corrispondevano più ai reali ed effettivi valori delle singole unità immobiliari, con conseguente modifica dei valori proporzionali dei vari piani del condominio, ai sensi dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Il Tribunale adito ha, tuttavia, rigettato la domanda, rilevando che non era mai venuta meno la potenziale destinazione commerciale della porzione in questione, e che le lamentate infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottosuolo non avevano inciso sulle caratteristiche strutturali del locale.

La vicenda, in quanto tale, arriva sotto le "scure" della Suprema Corte di Cassazione.

**La Sentenza.** Il giudice di legittimità ha respinto il ricorso, richiamando, in proposito, gli articoli novellati 68 e 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile. In particolare, a norma delle predette disposizioni, il Giudice di legittimità ha sostenuto che il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini, e detti valori, che devono essere raggugliati in millesimi a quello dell'intero edificio ed espressi in una apposita tabella allegata

al regolamento, possono essere riveduti e modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, solo quando risulta che essi siano conseguenza di un errore, ovvero quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, e' notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle - così si continua a leggere in Sentenza - oltre ad essere causa di apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse, devono essere obiettivamente verificabili (ad es.: divergenze di estensione della superficie, di piano e simili), restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza (ai fini dell'errore) dei criteri soggettivi (ad es.: d'ordine estetico e simili) nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex articolo 68 disp. att. c.c. (in punto, viene richiamata, la sentenza della Cass. Sez. Un. 24-1-1997 n. 6222).

**Conclusioni.** La perdita di destinazione catastale dell'immobile, argomentata dal ricorrente, a causa di fattori endogeni (come le infiltrazioni di umidità di risalita) non sono state, quindi, ritenute degne di nota, al fine di legittimare la revisione delle preesistenti tabelle millesimali in uso in condominio (di cui all'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile). Viceversa, sono state ritenute prevalenti le esigenze di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini già fissati nelle tabelle millesimali e che si esprimono nel diritto al rispettivo mantenimento.

**(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Tecnici24, 3 novembre 2016)**



## Immobili: edilizia

### ■ Corte di cassazione – Sezione Penale - Sentenza 30 agosto 2016, numero 36563

#### ***Il cambio di destinazione d'uso senza i permessi è un reato***

Si ha cambio di destinazione d'uso - rilevante a fini urbanistico/amministrativi - anche in caso di realizzazione di opere interne e di predisposizione di impianti tecnologici sottotraccia, all'interno di un vano autorizzato come "vuoto tecnico". Ed infatti, tale tipologia di intervento, fa ritenere la destinazione abitativa dell'immobile. Questo in sintesi, il contenuto della sentenza della Cassazione Penale 30 agosto 2016, numero 36563 , che si è occupata di un sottotetto, posto in un condominio, risultato - nonostante la destinazione a "vuoto tecnico", (cioè sostanzialmente a solaio) – suddiviso in più ambienti, compreso il bagno, (ricavato mediante collocazione di una parete in cartongesso); arredato; munito di radiatori per il riscaldamento; di prese di corrente per i punti luce e per la televisione, nonché di porta blindata e di videocitofono. In tale contesto, il proprietario del solaio è stato condannato a 10 giorni di reclusione, oltre ad Euro 5.600,00 di ammenda, per la trasformazione del solaio, senza preventiva richiesta di permesso di costruire.

Per l'articolo 44, comma 1, lettera b, del Decreto del Presidente della Repubblica 380 del 2001, (Testo Unico Edilizia), infatti, "salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:...l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 10328 a 103290 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione".

A nulla è valsa la difesa del proprietario/imputato, che ha, tra l'altro, eccepito: 1) la mancata prova dell'utilizzo, ("certo, effettivo e concreto"), del solaio come unità abitativa; 2) la mancata prova che il proprietario fosse consapevole dell'esecuzione delle opere contestate, essendo l'alloggio detenuto dall'inquilino.

Senonchè, per l'articolo 23 ter, comma 1, del richiamato DPR 380/2001, "salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione



d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorchè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale". Il successivo comma 2, dell'articolo 23 ter, precisa che la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

E, dunque, per la Cassazione, non poteva che applicarsi la consolidata giurisprudenza secondo cui, l'accertamento del mutamento di destinazione d'uso per difformità totale rispetto al titolo abilitativo, si verifica - nel caso di lavori in corso d'opera - sulla base dell'individuazione di elementi univocamente significativi, propri del diverso uso cui l'opera è destinata, (cioè abitativa/residenziale), e non invece coerenti con l'originaria destinazione (cioè solaio/vuoto tecnico).

In particolare, per la Suprema Corte, la modifica della destinazione d'uso è integrata anche dalla realizzazione di sole opere interne, così come esemplificativamente la predisposizione di impianti tecnologici sottotraccia all'interno di un vano autorizzato come "vuoto tecnico", in quanto tale tipologia di intervento costituisce circostanza idonea per ritenere la destinazione abitativa dell'immobile.

Si legge nella sentenza della Corte di Cassazione 36563 in commento: «...la sentenza di appello facendo buon governo dei principi che precedono - ha riconosciuto la fattispecie contestata proprio nell'immobile di proprietà del B., che - sottotetto in un condominio - era risultato suddiviso in più ambienti (compreso il bagno), giusta una parete in cartongesso, arredato, munito di radiatori, di prese per corrente, televisive e punti luce, nonchè di porta blindata e videocitofono. Elementi oggettivi...in forza dei quali la sentenza ha riconosciuto l'avvenuto mutamento della destinazione d'uso e, pertanto, la violazione dell'art. 44, lett. b) contestato; e senza che, pertanto, possa accedersi alla generica doglianza secondo cui non vi sarebbe prova di un "utilizzo certo, effettivo e concreto dell'immobile", risultando invece questo...dagli esiti del sopralluogo della Polizia municipale... Ancora, la Corte di appello - nuovamente con argomento congruo e privo di qualsivoglia illogicità, quindi non censurabile - ha ricavato l'elemento soggettivo del reato dall'interesse che il ricorrente aveva ad intervenire sull'immobile nei termini suddetti, sì da aumentarne il valore commerciale; come confermato, peraltro, dalla ulteriore considerazione per cui il canone locatizio (250 Euro per 40 mq., come specificato nel gravame) sarebbe risultato eccessivo se riferito - come il contratto vorrebbe - ad un mero locale di servizio, non anche con riguardo ad un piccolo, ma completo appartamento».

***(Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 3 novembre 2016)***

## Immobili: fisco

### ■ Corte di cassazione – Sezione Tributaria - Sentenza 19 ottobre 2016, n. 21142

#### ***Presunzione di gratuità nei trasferimenti immobiliari tra parenti***

“Ai fini del redditometro, il contribuente può provare di non aver sostenuto spese per l’acquisizione di un immobile invocando la presunzione di gratuità prevista ai fini dell’imposta di registro nei trasferimenti immobiliari tra parenti. Sarà poi il giudice tributario ad analizzare le prove prodotte in giudizio e a verificare se la circostanza sia concretamente plausibile. Ne consegue che la presunzione di liberalità è applicabile non solo all’imposta di registro, ma anche ad altri tributi laddove possa risultare utile per la qualificazione dell’atto, ossia se a titolo oneroso o gratuito”.

Questo è il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione Civile, Sez. Tributaria, con la

pronuncia del 19 ottobre 2016 n. 21142 in materia di controllo fiscale.

**I fatti di causa.** L'Agenzia delle Entrate rettificava per due periodi d'imposta il reddito di una contribuente con il vecchio redditometro. Oltre alle rate del mutuo riferito all'acquisto della propria abitazione e a un'autovettura, la rettifica si fondava prevalentemente sull'acquisizione di alcuni terreni edificabili dal padre. Il trasferimento era stato dichiarato a titolo oneroso nonostante il legame di parentela. I provvedimenti venivano impugnati dinanzi al giudice tributario evidenziando che l'acquisizione dei terreni era avvenuta a titolo gratuito nonostante quanto dichiarato in atto e che in ogni caso valeva la presunzione di liberalità prevista ai fini dell'imposta di registro (art. 26, D.P.R. n. 131/86). Il giudice accoglieva parzialmente i ricorsi, mentre la successiva Commissione regionale, riformando integralmente la decisione, confermava la legittimità della pretesa. Avverso tal decisione, veniva proposto ricorso per cassazione per falsa applicazione degli artt. 26 D.P.R. n. 131 del 1986 e 53 Cost.

**I controlli fiscali.** Tra gli strumenti anti evasione dell'Agenzia delle Entrate vi sono:

-lo spesometro, inteso come strumento fiscale che consente il controllo di tutti i pagamenti che superano una determinata soglia e, in particolare, le operazioni rilevanti ai fini dell'IVA. In tal senso lo spesometro si qualifica come uno strumento di lotta alla frode fiscale, consentendo all'Agenzia delle Entrate di disporre di un database enorme su cui effettuare i relativi controlli.

-Il redditometro con lo scopo di stimare le spese medie di ogni contribuente e, confrontandole con il reddito dichiarato, capire se esse sono conformi o se il soggetto abbia un tenore di vita superiore alle sue possibilità e quindi "nasconda qualcosa" al Fisco.

-Il ricometro è il termine "popolare" utilizzato per indicare l'ISEE, e cioè l'indicatore della situazione economica equivalente, strumento che consente di controllare la situazione economica delle famiglie, individuando in maniera più precisa i soggetti aventi diritto a prestazioni sociali agevolate, esenzioni e agevolazioni tariffarie di vario tipo.

**La presunzione di liberalità.** I primi due commi dell'art. 26 del D.P.R. n. 131/86 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) prevedono che "I trasferimenti immobiliari, escluse le permutate aventi per oggetto immobili ma fino a concorrenza del minore dei valori permutati posti in essere tra coniugi ovvero tra parenti in linea retta o che tali siano considerati ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni si presumono donazioni ((...)) se l'ammontare complessivo dell'imposta di registro e di ogni altra imposta dovuta per il trasferimento, anche se richiesta successivamente alla registrazione, risulta inferiore a quello delle imposte applicabili in caso di trasferimento a titolo gratuito, al netto delle detrazioni spettanti. Le parti contraenti devono dichiarare contestualmente se fra loro sussista o meno un rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai sensi del comma 1. In mancanza di tale dichiarazione il trasferimento si considera a titolo gratuito ove al momento della registrazione non risulti comprovata l'inesistenza del rapporto; tuttavia l'inesistenza del rapporto di coniugio o di parentela in linea retta può essere provata entro un anno dalla stipulazione dell'atto e in tale caso spetta il rimborso della maggiore imposta pagata". In giurisprudenza, la Corte Costituzionale con sentenza del 22-25 febbraio 1999 n. 41 ha dichiarato "l'illegittimità costituzionale dell'art. 26, comma primo, nella parte in cui esclude la prova contraria diretta a superare la presunzione di liberalità dei trasferimenti immobiliari".

**Il ragionamento della Cassazione.** Nel caso in esame, i giudici hanno condiviso l'osservazione della contribuente in quanto "la presunzione relativa di liberalità, prevista dall'art. 26 d.P.R. n. 131 del 1986, ai fini dell'imposta di registro sugli atti di trasferimento tra coniugi o parenti in linea retta, è applicabile anche per gli altri tributi, in tutte le controversie la cui soluzione dipende dalla qualificazione dell'atto come a titolo oneroso o a titolo gratuito" (In tal senso Cass. Civile 3 settembre 2008, n. 22218). Ne consegue che il contribuente può usare la presunzione per contestare l'accertamento dell'ufficio finanziario, effettuato ex art. 38 d.P.R. n. 600 del 1973. Premesso ciò, nel caso di specie, a parere della Corte, "il non avere inserito nel ragionamento probatorio la considerazione di tale norma e della relativa presunzione equivale a violazione della norma stessa".

**Le conclusioni.** Alla luce di tutto quanto innanzi esposto, la Corte di Cassazione Civile con la pronuncia in commento ha accolto il ricorso della Contribuente e per l'effetto ha cassato la sentenza con rinvio ad altro giudice della Commissione regionale tributaria. In particolare la CTR, in sede rinvio, dovrà tenere a mente il suddetto principio espresso dalla Cassazione, e al contempo dovrà considerare che la vendita oggetto di causa non è stata trattata, dal punto di vista dell'imposizione indiretta, come una donazione. Per meglio dire, nel nuovo giudizio, la CTR dovrà decidere sulla base del presente principio: "costituisce accertamento di fatto – alla luce della natura relativa della presunzione – valutare se la presunzione sia vinta tenuto conto di tutte le circostanze probatorie del caso, potendo in particolare il giudice del merito trarre argomenti in contrario da circostanze quali il trattamento tributario richiesto dalla parte o concesso dall'ufficio ai fini di altri tributi".

Secondo l'espresso chiarimento della Cassazione, quindi, il contribuente potrà contrastare il maggior reddito determinato sinteticamente, non provando l'esistenza di disponibilità non transitate in dichiarazione, quanto dichiarando che l'incremento patrimoniale non ha comportato trasferimento di denaro.

**(Maurizio Tarantino, Il Sole24ORE – Tecnici24, 24 ottobre 2016)**

# Approfondimenti

## PROVVIGIONI E CONDIZIONI

### **Diritto alla provvigione e preliminari di vendita sottoposti a condizione**

*Giuseppe Bordolli, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 31 ottobre 2016, n. 1008 pag. 1811-1816*

Secondo la testuale previsione di cui all'art. 1755 cod. civ., il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. A tale proposito la giurisprudenza ha precisato, in molteplici occasioni, che anche la stipulazione di un contratto preliminare è sufficiente a fare sorgere tale diritto, sempre che si tratti di contratto validamente concluso e rivestito dei prescritti requisiti e quindi di forma scritta ove richiesta per la validità del rapporto contrattuale. Tuttavia il codice civile detta una disciplina che introduce varie deroghe a questa regola in relazione ad alcune ipotesi nelle quali il preliminare sottoscritto, con l'intervento del mediatore, sia inefficace o invalido.

#### ***Diritto alla provvigione e condizione sospensiva***

Nell'ambito dell'intermediazione immobiliare non è raro che la conclusione dell'affare (presupposto necessario e sufficiente per l'insorgere del diritto del mediatore alla provvigione) sia condizionata non soltanto alla stipula di un contratto preliminare, ma anche all'avveramento di una condizione la cui mancanza si pone come impedimento all'insorgere di quel diritto.

In particolare l'art. 1757, comma 1, cod. civ. dispone che il diritto al compenso sorge nel momento in cui si verifica la condizione sospensiva apposta al contratto principale.

La soluzione adottata consente di porre in evidenza che lo stabilire quando l'affare debba ritenersi concluso sia un problema distinto da quello della conclusione del contratto tra le parti.

Del resto, mentre vi è perfetta coincidenza dei due momenti nel caso in cui il contratto sia sottoposto a condizione risolutiva, lo stesso non può dirsi allorché il contratto sia sottoposto a condizione sospensiva, in quanto esso, se deve ritenersi concluso tra le parti per effetto dell'incontro dei consensi, non è ancora un affare concluso.

La ragione ispiratrice della disposizione deriva dalla natura stessa della provvigione, quale compenso del risultato utile che l'opera del mediatore abbia fatto conseguire con la conclusione dell'affare.

Quest'ultima ipotesi non ricorre nel contratto sospensivamente condizionato per l'assenza, nello stesso, degli effetti giuridici idonei a realizzare l'interesse economico perseguito dalle parti.

Solo se e quando tali effetti si realizzeranno, l'affare potrà dirsi concluso e il mediatore acquisterà il diritto alla provvigione.

Del resto la giurisprudenza ha stabilito che per "conclusione dell'affare", dalla quale, a norma

dell'art. 1755 cod. civ., sorge il diritto alla provvigione del mediatore, deve intendersi il compimento di un'operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, di un atto in virtù del quale sia costituito un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno.

Tuttavia, in pendenza della condizione sospensiva, le parti non hanno il diritto all'esecuzione del contratto preliminare, neppure ex art. 2932 cod. civ. e conseguentemente l'intermediario non può pretendere un compenso.

Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che non ha diritto ad alcun compenso l'agente immobiliare che è riuscito a fare stipulare un preliminare di vendita di un locale commerciale, sottoposto a condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, se quest'ultimo si avvale della prelazione nel termine contrattualmente previsto.

Alle stesse condizioni si deve arrivare nel caso di un affare sospensivamente condizionato alla "regolarità urbanistica", da ottenersi con presentazione di apposita domanda di definizione dell'illecito edilizio (sempre che si tratti di irregolarità sanabile).

Tale pattuizione deve ovviamente essere interpretata nel senso che l'oggetto della condizione non è semplicemente la presentazione della domanda di sanatoria: la proposta è infatti subordinata "alla regolarità urbanistica dell'immobile", non alla semplice istanza di regolarizzazione.

Se l'immobile viene sanato, la provvigione è dovuta; in caso contrario, l'affare non può intendersi perfezionato e quindi il mediatore potrà pretendere soltanto il rimborso delle spese sostenute.

Stessa conclusione quando l'intento delle parti contraenti del contratto preliminare di vendita sia quello di subordinare sospensivamente e non risolutivamente l'efficacia del contratto al realizzarsi della condizione dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni e concessioni amministrative.

Quest'ultima è infatti una classica condizione sospensiva, che non viene snaturata per il fatto che, ricorrendo alcune specifiche condizioni, sia dato a uno dei contraenti il potere o di posticipare il termine di inizio di efficacia del contratto o di recedere dallo stesso.

Quanto sopra vale anche se il promittente venditore, nella proposta accettata, precisi di non potere abbandonare il proprio alloggio, se prima l'agente immobiliare non gli abbia procurato l'acquisto di altro appartamento.

In ogni caso, se le parti deducono come presupposto del sorgere degli effetti di un preliminare un avvenimento presente o passato (cosiddetta "condizione impropria", perché non oggettivamente incerta), poiché dall'accertamento del suo verificarsi dipende il perfezionamento del contratto, l'accertamento della mancanza di tale requisito essenziale impedisce il sorgere del diritto (Cass., sent. 22 gennaio 2015, n. 1123).

Questo ragionamento vale, per esempio, in caso di positivo accertamento di un fatto anteriore alla conclusione del contratto, quale l'esistenza di vincoli nel piano regolatore relativi al terreno promesso in vendita.

Del resto la ricorrenza di un'identità di ratio ha indotto la giurisprudenza a estendere la disciplina fissata dal comma 1 dell'art. 1757 cod. civ. a ogni altra fattispecie di contratto a efficacia eventuale o sospesa.

Al contrario detta disciplina non opera se le parti, in data successiva alla conclusione dell'accordo al quale sia stata ricollegata la corresponsione della provvigione al mediatore, abbiano poi autonomamente raggiunto un accordo diverso e sottoposto a condizione sospensiva (come l'ottenimento del permesso necessario per realizzare una piscina).

### ***Mediazione e condizione risolutiva***

Per quanto riguarda poi la sottoposizione del contratto principale a condizione risolutiva, con la disposizione contenuta nel comma 2 dell'art. 1757 cod. civ., il legislatore del '42 ha accolto il principio dell'irrelevanza, quanto al diritto alla provvigione, delle vicende successive alla conclusione dell'affare che toccano il rapporto giuridico e lo stesso negozio.

Così, per esempio, è possibile che un cliente del mediatore decida di acquistare una casa che non è sicuro di potere tenere, per il pericolo di un trasferimento, per cause di lavoro, in altra città: in tale caso, soprattutto se l'operazione è particolarmente vantaggiosa, può decidere di fare il compromesso, che produrrà subito gli effetti, i quali verranno meno però se si verificherà il temuto trasferimento in altra città.

La spiegazione di ciò consiste nell'opportunità di non lasciare in sospeso il rapporto fra il mediatore e le parti dopo la conclusione dell'affare e di non obbligare il primo a restituire la provvigione anche molto tempo dopo che gli sia stata corrisposta.

È opportuno precisare che la disciplina dettata per l'ipotesi di avveramento della condizione risolutiva trova applicazione anche nel caso in cui il negozio, originariamente valido ed efficace, perda successivamente la propria efficacia per recesso convenzionale o legale o per mutuo dissenso.

Del pari, qualora, dopo la stipula del contratto preliminare, il curatore del fallimento di una delle parti eserciti la facoltà discrezionale di sciogliere il contratto (art. 72 della legge fallimentare), non viene meno il diritto alla provvigione del mediatore acquistato per effetto della stipula, posto che l'esercizio di quella facoltà del curatore costituisce un fatto successivo, inidoneo a incidere sul diritto medesimo.

Merita infine di essere precisato che, secondo l'art. 1757, comma 3, cod. civ., il diritto alla provvigione è insensibile alle conseguenze non solo della condizione risolutiva, ma anche dell'annullamento e della rescissione del contratto.

Il diritto alla provvigione anche in questi casi quindi non viene meno, purché il mediatore non sia a conoscenza della causa di annullabilità o rescindibilità del negozio.

Alla luce del principio sopra espresso, è stato affermato che, in ipotesi di contratto preliminare di compravendita annullabile, per essere stato stipulato dall' esercente la potestà anche in nome e per conto del figlio minore senza la necessaria autorizzazione del giudice tutelare ex art. 320, comma 3, cod. civ., il mediatore ex art. 1757 cod. civ. non ha diritto alla provvigione, non rilevando in contrario il fatto che il genitore si fosse impegnato a chiedere l'autorizzazione giudiziale (tale circostanza è inidonea a rimuovere il detto connotato d'invalidità) o che il preliminare in questione sia stato erroneamente ricondotto al diverso schema del contratto sottoposto alla condizione sospensiva del successivo intervento di autorizzazione, in quanto al riguardo assume rilievo esclusivamente la circostanza che, in un giudizio promosso per la sua esecuzione, sia stata a essa viceversa negata efficacia tra le parti.

### ***La condizione potestativa mista***

Non è raro che il preliminare di compravendita immobiliare perfezionato con l'intervento dell'agente immobiliare contenga una condizione sospensiva che subordini l'efficacia dell'accordo all'ottenimento del mutuo da parte del proponente/promissario acquirente.

In tale caso grava sul soggetto interessato l'onere di provare l'esistenza di una condizione di natura sospensiva che contempli anche tale ulteriore attività e che subordini a essa il pagamento della provvigione: in mancanza di tale prova, la circostanza che il finanziamento non sia stato erogato dall'Istituto creditizio individuato non esclude il diritto al compenso dell'intermediario per la compiuta attività di mediazione immobiliare.

Del resto la pattuizione sopra detta deve essere qualificata come condizione risolutiva del

preliminare nel caso in cui si precisi che, se la promissaria acquirente non ottiene la concessione di un mutuo per fatto non addebitabile alla propria volontà e/o per condizioni bancarie di mutuo non consone ai criteri dell'attuale mercato, tale preliminare sarà risolto di diritto.

In entrambi i casi, la condizione va qualificata come condizione potestativa mista, trattandosi di condizione la cui realizzazione è rimessa in parte alla volontà del proponente acquirente, il quale è tenuto ad attivarsi per ottenere la concessione del finanziamento, e in parte a un apporto causale esterno, rappresentato dalle valutazioni di un soggetto terzo - istituto di credito - in ordine alla sussistenza delle condizioni soggettive e oggettive per l'erogazione delle somme a titolo di mutuo (Cass., sent. 30 novembre 2015, n. 24399).

Anche in tale caso trova applicazione la disciplina di cui all'art. 1358 cod. civ., che impone alle parti l'obbligo giuridico di comportarsi secondo buona fede durante lo stato di pendenza della condizione (Cass., sent. 14 dicembre 2012, n. 23014).

Del resto è proprio l'elemento potestativo quello in relazione al quale il dovere di comportarsi secondo buona fede ha più ragione d'essere, perché è con riguardo a quell'elemento che la discrezionalità contrattualmente attribuita alla parte deve essere esercitata nel quadro del principio cardine di correttezza.

È vero che l'omissione di un'attività in tanto può costituire fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, ma tale obbligo, in casi come quello sopra detto, discende direttamente dalla legge e, in particolare, dall'art. 1358 cod. civ., che lo impone come requisito della condotta da tenere durante lo stato di pendenza della condizione (e la sussistenza di un tale obbligo va riconosciuta anche per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo di una condizione mista).

Pertanto, atteso il mancato avveramento della condizione potestativa mista, in caso di vertenza giudiziale, il giudice deve accertare se il contraente titolare del potere di attuazione della condizione in parola si sia attivato per ottenere il mutuo e se le iniziative a tale fine intraprese corrispondano a uno standard esigibile di buona fede.

La regola di condotta imposta dal principio di buona fede rappresenta, a ben vedere, quindi un limite del comportamento discrezionale di quel contraente dalla cui volontà e attività dipende in parte l'avveramento della condizione.

In caso contrario, vale a dire escludendo qualsivoglia carattere doveroso al contegno di tale contraente, si arriverebbe per un verso a legittimare di fatto l'introduzione di condizioni meramente potestative, che sono nulle ai sensi dell'art. 1355 cod. civ. e, per altro verso, a vanificare il contenuto dell'art. 1358 cod. proc. civ., limitandone l'ambito applicativo al solo segmento causale della condizione, sul quale la condotta del contraente ha ben poche possibilità di incidere, così da privare di adeguata tutela l'altra parte.

Alla luce di quanto sopra, si deve ritenere che non abbia assunto un comportamento conforme a quanto disposto dall'art. 1358 cod. civ. il cliente del mediatore (promittente acquirente) che, in pendenza della condizione, si sia limitato a presentare un'unica richiesta di finanziamento, per il tramite di una società di intermediazione, omettendo di documentare e di provare (anche per testi) di avere richiesto il mutuo presso altri istituti di credito.

In tale ipotesi, la violazione dell'art. 1358 cod. civ. è palese e determina l'insorgere di un vero e proprio obbligo risarcitorio.

Ne consegue allora che legittimamente la controparte può trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra, tenuto conto che quest'ultima assume tra l'altro la funzione di liquidazione convenzionale del danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente, la quale abbia esercitato il potere di recesso conferitole dalla legge.



Inoltre va rilevato che alla condizione potestativa mista è pure applicabile l'art. 1359 cod. civ., secondo cui la condizione si considera avverata qualora sia mancata per fatto imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento di essa.

Infine merita di essere ricordato che detta norma, nel fare riferimento alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento della condizione, non intende riferirsi soltanto a coloro che, per contratto, hanno interesse al verificarsi della condizione, ma anche ai comportamenti di chi, in concreto, ha dimostrato, con una successiva condotta, di non avere più interesse al verificarsi della condizione.

In entrambi i casi, sembra corretto che il mediatore ottenga comunque il compenso per l'attività svolta.

### ***La condizione meramente potestativa***

Nell'ambito del rapporto di mediazione, è possibile che il promittente venditore conferisca all'agente immobiliare un incarico a vendere subordinato però all'acquisto di un nuovo immobile "di suo gradimento" reperito dallo stesso intermediario.

In questa ipotesi, emerge spesso sia dal tenore letterale dell'incarico (in cui si parla di mandato a vendere subordinato all'acquisto di un immobile), sia dal complessivo comportamento delle parti come non sia il mandato a vendere sospensivamente condizionato, ma eventualmente la vendita dell'immobile che viene condizionata all'effettivo reperimento di un diverso immobile di gradimento dei promittenti venditori.

Questa considerazione trova riscontro nella prassi immobiliare, in quanto spesso al mediatore viene richiesto di vendere un immobile e contestualmente di ricercare una nuova abitazione dove potere traslocare.

Se poi viene trovato l'acquirente che sottoscrive una proposta di acquisto del mediatore, si conclude un preliminare sottoposto a condizione sospensiva del reperimento di un altro immobile gradito ai promittenti venditori.

Il problema però è stabilire se tale condizione debba essere qualificata come mista, in quanto non dipendente dalla volontà del venditore, ma anche dall'opera dell'agenzia di mediazione, o meramente potestativa.

A tale proposito bisogna rilevare che, qualora si indichi quale condizione il gradimento mero della nuova abitazione da parte del promittente venditore, senza indicare elementi esterni e oggettivi per valutare tale scelta, quest'ultima diventa insindacabile e sfocia nell'arbitrio (Trib. Pavia, sent. 18 maggio 2011, n. 367, inedita).

Si tratta cioè di una condizione meramente potestativa, perché è stata rimessa al mero arbitrio del contraente, nel senso che il suo avveramento sia svincolato da qualsiasi razionale valutazione di opportunità e convenienza, così da manifestare l'assenza di una seria volontà della parte di ritenersi vincolata dal contratto.

Tale pattuizione deve ritenersi nulla, perché dipendente dalla volontà di una parte sola del rapporto contrattuale, consistendo infatti in una scelta di gradimento di un nuovo immobile da reperirsi da parte dell'intermediario.

Di conseguenza il preliminare concluso deve considerarsi puro e il mediatore ha pieno diritto di conseguire la provvigione.

In ogni caso la condizione sospensiva meramente potestativa deve essere invece distinta dal legittimo patto di opzione con cui una parte si riserva o no di accettare la dichiarazione contrattuale della controparte.

Tale patto però è idoneo a realizzare l'interesse sostanziale perseguito dalle parti, ben

potendo accadere che il soggetto che riceve la proposta non l'accetti, così non producendosi alcun vincolo rilevante per il diritto.

La struttura del contratto di opzione infatti, la cui funzione è quella di mantenere ferma l'irrevocabilità delle proposte per un certo tempo, non è idonea a realizzare l'interesse economico cui tendono le parti, che ha come oggetto il trasferimento della proprietà dell'immobile.

Così, per esempio, in caso di patto di opzione relativo alla vendita di un immobile, il proprietario del bene rimane libero di alienare a terzi l'immobile, anche in pendenza del termine per l'accettazione, e la controparte non ha diritto di ottenere l'esecuzione specifica del contratto finale a cui è strumentalmente volta l'opzione, in quanto l'obbligo di concludere il contratto finale non è la causa del contratto di opzione, né può ottenere il risarcimento del danno da inadempimento rispetto al contratto finale (compravendita) che non è stato ancora stipulato, rimanendo la sua tutela nella sfera della responsabilità precontrattuale.

### ***La prescrizione del diritto alla provvigione***

La prescrizione annuale del diritto del mediatore al pagamento della provvigione, secondo un preciso e consolidato principio giurisprudenziale, comincia a decorrere, a norma dell'art. 2935 cod. civ., dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, ovvero dalla data in cui le parti, che il mediatore con il suo intervento ha messo in relazione, hanno concluso l'affare, il quale può essere anche un preliminare di vendita.

È da questo momento che sorge in capo al mediatore il diritto alla provvigione e quindi è da tale momento che il diritto può essere fatto valere.

Tuttavia, qualora la conclusione dell'affare sia sottoposta a condizione sospensiva, si ritiene concordemente, in giurisprudenza, che la prescrizione cominci a decorrere dal momento in cui la condizione si verifica.

Di conseguenza, per esempio, la sussistenza e l'avveramento della condizione sospensiva relativa alla previa vendita dell'appartamento della promissaria acquirente (evidentemente al fine di procurarsi la provvista di denaro necessaria all'acquisto) devono essere provati dal cliente che eccepisce la prescrizione del diritto in forza dell'avveramento della condizione oltre un anno prima della richiesta di pagamento del compenso (Cass., sent. 5 febbraio 2014, n. 20261).

In particolare la parte che ha sollevato l'eccezione di prescrizione deve farsi carico di dimostrare tre circostanze: che la condizione è stata pattuita inizialmente; che persiste all'evolversi delle vicende contrattuali; che si è avverata.

## Cessione di abitazione in parte locata: c'è plusvalenza

*Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 31 ottobre 2016, n. 1008 pag. 1827-1831*

L'esenzione da tassazione della plusvalenza realizzata a seguito di cessione infraquinquennale dell'abitazione non si applica proporzionalmente alla parte dell'immobile che il venditore non ha adibito a sua abitazione principale, ma ha concesso in locazione a terzi.

Con la sent. n. 37169, depositata il 7 settembre 2016, la Sezione penale della Corte di Cassazione si è pronunciata in materia di plusvalenza IRPEF derivante dalla cessione di un immobile abitativo prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, periodo oltre il quale, come noto, la vendita non genera, in ogni caso, alcuna plusvalenza tassabile, in quanto l'operazione non può più essere considerata speculativa.

Prima del decorso del quinquennio, invece, la plusvalenza che si genera dalla cessione dell'immobile abitativo è tassabile, se il venditore o un suo familiare non hanno adibito tale immobile, per la maggior parte del tempo tra l'acquisto e la vendita, ad abitazione principale.

Gli Ermellini, con la pronuncia in oggetto, hanno esaminato il caso della cessione infraquinquennale di un'abitazione, che però, per la maggior parte del tempo intercorrente tra l'acquisto e la vendita, era stata adibita solo parzialmente ad abitazione principale di un familiare del venditore, mentre una porzione di tale immobile era stato concesso in locazione.

La Cassazione - lo si anticipa sin da subito - ha deciso che, in caso di uso promiscuo dell'immobile, la plusvalenza generata dalla sua cessione infraquinquennale è imponibile per la parte riconducibile alla porzione di immobile locato, ovvero non adibito ad abitazione principale del venditore o del suo familiare.

Non deve porre in dubbio il fatto che il principio sia stato sancito - peraltro, a quanto consta, per la prima volta - dalla Sezione penale della Cassazione: ciò infatti è dovuto al superamento della soglia di punibilità in relazione al reato di infedele dichiarazione, non essendo stata appunto dichiarata la plusvalenza (per la parte imponibile), ragione per cui è scattata la denuncia penale a carico del venditore e quindi la sentenza penale. Il principio di diritto tuttavia è ovviamente applicabile anche in sede civile-tributaria.

### ***Le coordinate normative e giurisprudenziali***

***-Art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR;***

***-Cass. pen., sent. n. 37169 del 7.9.2016.***

### ***Cinque anni per l'esenzione da tassazione***

Il trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti da cessioni immobiliari riguarda anche la vendita della cosiddetta "prima casa", ma occorre precisare subito che la disciplina relativa all'agevolazione "prima casa" non assume alcun rilievo ai fini dell'eventuale tassazione delle plusvalenze in oggetto.

In particolare, l'agevolazione "prima casa", disciplinata dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, riguarda l'imposta di registro o l'IVA, se l'atto di compravendita è soggetto a quest'ultimo tributo, mentre la tassazione delle plusvalenze

immobiliari di cui qui ci si occupa attiene esclusivamente al settore delle imposte sul reddito e precisamente all'IRPEF.

L'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR stabilisce che costituiscono redditi diversi le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, nonché le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi:

-quelli acquisiti per successione;

-le unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Tralasciando la prima ipotesi sopra elencata, che non rileva in questa sede, si può quindi affermare che generalmente, quando si vende un immobile a uso abitazione, acquistato o costruito da non più di cinque anni, va dichiarata, ai fini del pagamento dell'IRPEF, la plusvalenza realizzata, cioè la differenza tra il corrispettivo incassato e il costo di acquisizione aumentato dei costi deducibili, ma tale regola generale non si applica nel caso di cessioni di abitazioni, avvenute prima di cinque anni dal loro acquisto, qualora, per la maggior parte del tempo, tali abitazioni siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Occorre ricordare, a tale proposito, che per "abitazione principale" si intende, ai sensi dell'art. 10, comma 3-bis, del TUIR, quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Inoltre l'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR, ai fini della determinazione della detrazione d'imposta spettante sugli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, considera abitazione principale «quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente».

Per quanto concerne i soggetti che possono essere considerati familiari nell'ambito della disposizione in parola, devono ritenersi certamente compresi quelli a cui fa riferimento il TUIR in materia di detrazione per carichi di famiglia e quindi innanzi tutto il coniuge, non legalmente ed effettivamente separato, nonché i figli, compresi quelli naturali riconosciuti, gli adottivi, gli affidati e affiliati.

Invero l'Agenzia delle entrate, con la ris. n. 82/E/2008, a fronte di un quesito in materia posto da un contribuente, ha risposto che la vendita a titolo oneroso della proprietà dell'unità immobiliare, sebbene fosse avvenuta entro il quinquennio dall'acquisto, non avrebbe generato, nel caso di specie, plusvalenza imponibile nei confronti di entrambi i coniugi, atteso che anche la moglie avrebbe potuto invocare la norma relativa all'utilizzo prevalente nel quinquennio dell'immobile come abitazione principale, dato che il marito, anche in regime di separazione, va considerato un familiare.

### ***Art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR: le esimenti alla tassazione delle plusvalenze immobiliari***

Sono redditi diversi, se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di

cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

### ***Plusvalenza parziale per l'immobile a uso promiscuo***

Già l'art. 76, comma 3, n. 2), del previgente D.P.R. 597/1973 assoggettava a IRPEF, nella categoria dei redditi diversi, in quanto considerate speculative "senza possibilità di prova contraria", le plusvalenze conseguite al di fuori del reddito di impresa per l'acquisto e la vendita di beni immobili non destinati all'utilizzazione personale da parte dell'acquirente o dei familiari, se il periodo di tempo intercorrente tra l'acquisto e la vendita non era superiore a cinque anni.

Si trattava di una presunzione assoluta di speculatività, introdotta dal legislatore al fine di attenuare l'onere probatorio incombente sull'Amministrazione per effetto della regola generale contenuta nel comma 1 dell'art. 76, secondo il quale concorrevano a formare il reddito complessivo le plusvalenze conseguite mediante operazioni poste in essere con fine speculativo e non rientranti fra i redditi di impresa.

Proprio per le difficoltà che in alcuni casi si presentano nel dimostrare l'intento speculativo all'origine dell'operazione economica, si provvide a codificare alcune fattispecie per le quali, in presenza di specifici presupposti di fatto, la valenza speculativa dell'operazione veniva presunta senza possibilità di prova contraria, come nel caso di acquisto di beni immobili seguito dalla loro vendita entro cinque anni e dalla mancata destinazione degli stessi a utilizzazione personale da parte dell'acquirente o dei suoi familiari.

Con il TUIR attualmente in vigore, sempre per le medesime finalità, la norma di riferimento si presenta sostanzialmente analoga a quella previgente, con la sola variazione del riferimento alla destinazione dell'immobile ad abitazione principale, piuttosto che all'utilizzazione personale, mantenendo però invariata la condizione dei cinque anni.

Se tutto ciò risulta di relativamente semplice applicazione nel caso di acquisto e cessione infraquinquennale dell'intero immobile adibito totalmente ad abitazione principale del venditore o dei suoi familiari, qualche problema applicativo della norma si pone nel caso in cui l'immobile abbia avuto un utilizzo promiscuo, vale a dire sia stato in parte adibito ad abitazione principale e in altra parte locato, come avvenuto nel caso oggetto della sentenza in commento.

La Cassazione ha stabilito che è irrilevante la scelta normativa, discrezionale, di prevedere il termine quinquennale come indice presuntivo legale di "speculatività", mentre la norma non esclude affatto che, ai fini impositivi, si possa e si debba distinguere tra parte immobiliare adibita ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari e parte immobiliare ceduta a qualsiasi titolo a terzi.

Interpretando la disposizione legislativa come avrebbe voluto il contribuente - ovvero che sarebbe stato sufficiente avere adibito anche solo in parte l'immobile ad abitazione principale per ottenere l'esenzione da tassazione della plusvalenza, ancorché l'altra parte dell'immobile fosse stata destinata alla locazione - si giungerebbe infatti a risultati aberranti e senza dubbio alcuno estranei alla chiara ratio legis, che è evidentemente quella di espungere dall'area della presunzione legale l'uso familiare dell'immobile ceduto nel quinquennio, ancorché non illimitatamente.

Basti pensare al caso - hanno affermato gli Ermellini - in cui di un intero condominio il proprietario cedente (ovvero un suo familiare) abbia occupato soltanto un appartamento, avendolo locato per il resto a terzi. È chiaro che, riconoscendo in tale ipotesi l'esclusione "per intero" della plusvalenza, lo scopo della norma impositrice sarebbe in concreto eluso.

Per la Cassazione, quindi, secondo i canoni logici, della voluntas legis e sistematici, non vi è altra via di interpretare tale norma, se non quella di considerarne per implicito sussistente un contenuto che, in caso di "uso promiscuo" dell'immobile, implichi la necessità di distinguere, ai fini impositivi, la parte che rientra nella previsione agevolativa da quella che invece ne è fuori;

che quindi importi una determinazione dell'imposta sulla scorta di un calcolo percentuale basato su tale rapporto, peraltro facilmente ancorabile, per il profilo quantitativo, ai dati catastali.

In sostanza, la cessione infraquinquennale di un immobile adibito solo parzialmente ad abitazione principale del venditore o di un suo familiare genera plusvalenza tassabile per quella parte di immobile che non è stata adibita ad abitazione principale per la maggior parte del tempo tra l'acquisto e la vendita (nel caso di specie, tale parte era stata locata).

### **Giurisprudenza e prassi pregressa**

**Cass., sent. n. 18846/2003:** le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di unità immobiliare non sono tassabili come "redditi diversi" qualora l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale del cedente per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la cessione. Deve quindi essere riconosciuto il diritto all'esenzione da tassazione della plusvalenza realizzata per la cessione di un immobile adibito ad abitazione principale da un cittadino statunitense per due anni in missione diplomatica a Roma.

**Ris. n. 219/E/2008:** la ratio della norma è quella di tassare le plusvalenze (differenza positiva tra il prezzo di vendita e il costo di acquisto) realizzate attraverso le cessioni di immobili poste in essere con finalità speculative. Il legislatore ha previsto che la finalità speculativa delle cessioni in discussione si presume dalla circostanza che l'arco temporale che intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a cinque anni. Tale presunzione viene meno però nell'ipotesi in cui la cessione infraquinquennale riguardi un'unità immobiliare urbana che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la vendita, sia stata adibita ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare. Sulla base di tale norma, la plusvalenza derivante dalla vendita di un appartamento, qualora ricorrano presupposti di esclusione ivi previsti, non concorre alla formazione del reddito, a prescindere dal fatto che la cessione dell'immobile avvenga in modo unitario o frazionato. Pertanto la vendita delle unità immobiliari risultanti dal frazionamento dell'appartamento non determina plusvalenza tassabile, sempreché lo stesso sia stato destinato ad abitazione principale dal contribuente o dai suoi familiari per la maggior parte del tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'immobile, successivamente frazionato, e la data di vendita di entrambi gli appartamenti risultanti dal frazionamento, ovvero le date delle singole cessioni, se effettuate separatamente.

**Ris. n. 218/E/2008:** la circostanza che il contribuente dimora (o ha dimorato per un certo periodo) abitualmente in un luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici deve poter essere dimostrata sulla base di circostanze oggettive, quali l'intestazione delle utenze domestiche, l'utilizzo effettivo dei servizi connessi e l'indicazione del domicilio nella corrispondenza ordinaria. Quindi, qualora il contribuente sia in grado di provare, attraverso le modalità sopra esemplificate, e a prescindere dalla residenza anagrafica, di avere utilizzato l'immobile come abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita dell'immobile, l'operazione di cessione, effettuata prima del decorso del quinquennio, non comporta l'assoggettamento a tassazione della plusvalenza realizzata

**Ris. n. 136/E/2008:** deve escludersi che un immobile ceduto possa qualificarsi come abitazione principale, se il venditore risiede stabilmente all'estero, escludendo infatti tale circostanza che l'immobile posseduto in Italia possa essere considerato dimora abituale (e sempreché lo stesso non sia stato adibito ad abitazione principale di un familiare). Conseguentemente la cessione di tale immobile genera plusvalenza imponibile, come previsto dall'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, dato che, per la maggior parte del periodo compreso tra l'acquisto e la successiva cessione, non è stato adibito ad abitazione principale dei proprietari o dei familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

# L'Esperto Risponde

## Condominio

### ■ LA RITINTEGGIATURA DELLE VILLETTE A SCHIERA

**D.** *In un condominio, composto da 4 blocchi di villette a schiera (8 per ciascun blocco, per un totale di 32), è stata decisa la ritinteggiatura. Considerato che alcuni condomini hanno chiesto di provvedere in proprio (ed alcuni l'hanno già fatto), considerato che i proprietari di testa (n.8) hanno rispetto agli altri una parte in più da tinteggiare, si chiede:*

*a) come ci si deve regolare nei confronti di coloro che vogliono provvedervi in proprio, se fosse possibile;*

*b) come vanno ripartite le spese, soprattutto per quanto riguarda i proprietari di testa che hanno una parte in più.*

*Il regolamento nulla di specifico prevede in proposito, se non una generica ripartizione per millesimi delle eventuali spese.*

-----

**R.** Per dare una risposta esaustiva, sarebbe opportuno avere ben chiara la conformazione strutturale delle villette a schiera e, inoltre, comprendere le modalità in base alle quali "è stato deciso" il "ritinteggiarle".

Fatta questa premessa, tuttavia, in linea di principio, anche se esiste un condominio orizzontale, le villette a schiera sulla base della loro conformazione strutturale possono essere considerate di proprietà terra-tetto, per cui la facciata non rientra tra le parti comuni. In questo caso, ciascun proprietario ha il diritto di intervenire quando ritiene più opportuno, ovviamente nel rispetto del decoro architettonico e del colore originario.

Invece, quando la conformazione del condominio orizzontale è tale da far ritenere che le facciate e/o i muri perimetrali delle stesse villette a schiera, per la loro caratteristica strutturale, sono da considerarsi beni comuni, le spese per la tinteggiatura saranno sostenute da tutti i proprietari delle villette a schiera in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Al riguardo, la sentenza n. 318/2014 della Corte d'appello di Campobasso ha statuito che «i muri esterni delle villette ubicate alle due estremità del complesso residenziale a schiera, anche se non portanti, vanno ricompresi tra le parti comuni ex articolo 1117 Codice civile, in quanto segnano il perimetro dell'edificio condominiale e ne delimitano la misura in altezza e in lunghezza. Di conseguenza, tutti devono partecipare alle spese per i lavori di manutenzione delle stesse».

Con la sentenza citata, la Corte d'appello di Campobasso ha disposto, quindi, la ripartizione tra tutti i condomini delle spese necessarie per eseguire i lavori di ristrutturazione delle facciate



dei muri esterni delle due villette, poste ai due lati opposti del complesso residenziale composto da 17 unità immobiliari.

Pertanto, da quanto appena esposto, a parere di chi scrive, prima di individuare l'esatta ripartizione della relativa spesa, occorre valutare le caratteristiche strutturali (e, quindi, se considerarli beni comuni o meno) dei muri da tinteggiare.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 31 ottobre 2016)**

## ■ LA PROPRIETÀ PRO QUOTA IMPEGNA ALLE SPESE

**D.** *Sono proprietario di un appartamento in condominio, adiacente al quale insiste un'area a parcheggio auto di proprietà dei condòmini A e B, sottoposto alla disciplina del supercondominio. Il regolamento contrattuale del condominio a cui appartengo prevede che tutti i condòmini devono contribuire alla manutenzione del parcheggio, in parti uguali, mentre nel mio rogito è trascritto che io non ho diritto al posto auto in uso agli appartamenti. Tanto premesso chiedo: a) sono tenuto a contribuire alla spesa di manutenzione come vorrebbero l'amministratore e gli altri condòmini o sono esonerato ai sensi dell'articolo 1123 del Codice civile, dal momento che non lo posso utilizzare perché non mi sono state consegnate le chiavi dei cancelli di accesso in quanto non ho diritto al posto auto?*

-----

**R.** Dal tenore del quesito sembrerebbe che l'area a parcheggio sia di proprietà dei condòmini dei due edifici in supercondominio, quindi di proprietà pro quota del condòmino-lettore. Questi tuttavia, in forza del proprio atto di acquisto, non ha diritto all'utilizzo del posto auto in uso agli appartamenti. Posto ciò, si ritiene che dovrebbe essere esonerato dalle spese di manutenzione ordinaria, mentre in qualità di comproprietario dovrà partecipare alle cosiddette spese straordinarie dell'area parcheggio. Si ritiene, altresì, che se l'area appartiene al supercondominio, composto dagli edifici A e B, sarà l'amministratore del supercondominio ad erogare le spese sulla base delle delibere dell'assemblea di questo, composta solo dai rappresentanti dei condòmini se i comproprietari sono più di sessanta ex articolo 67 disposizioni di attuazione del Codice civile.

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



**Immobili: Fisco & Agevolazioni**

## ■ L'ABITAZIONE È PRINCIPALE SE VI SI RISIEDE

**D.** *I miei due figli, con i relativi gruppi familiari, risiedono nello stesso Comune degli zii, in due immobili distinti, che gli zii stessi hanno ceduto loro in comodato. In cambio pagano, per conto degli zii, il corrispondente Imu/Tasi come seconda casa. Questo mese faranno il rogito (per il 50% a testa) di un immobile da loro acquistato come futura "prima casa", che però non sarà abitato per tre/quattro anni. In questo periodo, devono pagare anche questo immobile come seconda casa, oppure, non avendo né l'uno né l'altro una prima casa, possono assimilarlo e non pagare fino a quando vi abiteranno?*

-----

**R.** Per qualificare un immobile come abitazione principale, ai fini Imu e Tasi, è richiesto che il possessore dell'immobile vi risieda e dimori abitualmente. In assenza di tale requisito, l'immobile sconta le imposte secondo le regole ordinarie. Non vi è, dunque, coincidenza tra la nozione di prima casa, ai fini delle imposte di registro, e quella di abitazione principale, ai fini dei tributi comunali.

**(Luigi Lovecchio, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 31 ottobre 2016).**

## ■ GLI IMMOBILI IN COSTRUZIONE SONO PRIVI DI RENDITA

**D.** *Una persona fisica acquista da un privato un appartamento e un box auto in corso di costruzione (censiti al Catasto con categoria F/3). Come comportarsi per la dichiarazione dei redditi (Unico persone fisiche) e ai fini dell'Imu/Tasi, visto che non si può trattare, almeno al momento, di una "prima casa"? Come compilare eventualmente il quadro RB e cosa dichiarare come base imponibile ai fini Imu/Tasi? Il valore di acquisto che si desume dall'atto di compravendita da privato, un altro valore o niente in assoluto, fino al completamento degli immobili per ora disabitati?*

-----

**R.** Per quanto riguarda la dichiarazione dei redditi, l'immobile in corso di costruzione è privo di rendita e, pertanto, non è produttivo di reddito fondiario da assoggettare all'Irpef. Infatti, gli immobili in corso di costruzione non devono essere necessariamente iscritti al Catasto, perché non sono ancora utilizzabili o servibili all'uso cui sono destinati. Tuttavia, come nel caso in specie, può accadere che, per esigenze connesse all'individuazione dell'immobile in corso di costruzione, si debba procedere all'accatastamento.

Normalmente ciò accade quando l'intenzione è quella di vendere "al grezzo". Il notaio, per stipulare il rogito, ha bisogno degli identificativi dell'immobile, ancorché quest'ultimo non sia ancora stato completato. Proprio per venire incontro a questa esigenza, è stata prevista una categoria catastale fittizia, denominata "F3 - unità in corso di costruzione", alla quale non è associata alcuna rendita catastale, perché l'immobile non si può ancora ritenere un fabbricato «abitabile o servibile all'uso cui è destinato». Ai fini Irpef, in sede di dichiarazione dei redditi, dovrà quindi essere compilato il quadro RA – Reddito dei terreni, indicando il reddito dominicale dell'area sulla quale è in corso di costruzione l'edificio.

Ai fini Imu, invece, assume rilievo il valore venale di mercato dell'area edificabile al 1° gennaio dell'anno di riferimento, che diventa la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta applicando l'aliquota ordinaria: di norma, i Comuni, ancorché non obbligati per legge, indicano dei valori minimi che possono essere utilizzati dal contribuente in luogo del valore commerciale effettivo, il cui utilizzo evita futuri accertamenti. Infine, lo stesso comportamento si dovrà tenere ai fini Tasi.

**(Gianni Marchetti, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 31 ottobre 2016).**



## Immobili: Locazione & vendita

### ■ L'AFFITTO TRANSITORIO PRELIMINARE ALLA VENDITA

**D.** *È stato firmato un contratto di locazione a uso transitorio per un locale commerciale, stipulando contestualmente un preliminare di vendita con l'impegno a rogitare entro otto mesi. Il preliminare di vendita prevede sanzioni per il mancato rogito, compresa l'occupazione senza titolo dell'immobile e, quindi, il pagamento dell'indennità di occupazione fino alla totale liberazione del locale. Ma nel frattempo il locatario non paga l'affitto, e si presume che non ottempererà neanche all'impegno dell'acquisto. In questo caso la locazione termina alla fine dell'ottavo mese oppure continua per il periodo previsto dalla legge, cioè con un contratto 6+6 anni, supponendo che nel frattempo il locatario abbia pagato l'affitto entro i termini stabiliti dal giudice nella causa di sfratto per morosità? E il preliminare di vendita che fine farà?*

-----

**R.** Se il conduttore del contratto transitorio non versa il canone pattuito, e fino a quando il contratto di locazione sia in vigore (entro, quindi, gli otto mesi convenuti), si può intimare

sfratto per morosità, qualora l'importo scoperto superi le due mensilità di canone. In questo modo si risolverebbe l'incertezza sull'esito del rapporto, in quanto lo sfratto per morosità intimato per una locazione a uso diverso da quello abitativo non può essere sanato in sede di convalida. Qualora, invece, non si volesse seguire questa soluzione, che comporta anche la facoltà di ottenere la liberazione dell'immobile a seguito dell'esecuzione forzata del provvedimento di rilascio, in caso di mancato adempimento alla stipulazione del rogito, dopo la scadenza dell'ottavo mese di locazione si dovrà, prima, diffidare l'aspirante acquirente a stipulare l'atto di trasferimento del bene e poi, in caso di sua continuata inerzia, chiedere una pronuncia giudiziale di risoluzione del contratto di compravendita, con condanna al rilascio e al pagamento dell'indennità di occupazione.

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