

---

# 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. 38 – chiuso in redazione il 2 dicembre 2016**

**Sommario**

	Pagina
<b>NEWS</b>	
Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b>	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	15
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b>	
Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	18
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>AGEVOLAZIONI PRIMA CASA</b>	
<b>BONUS "PRIMA CASA" SALVO SE MANCANO LE FOGNATURE ANCORA DOPO 18 MESI</b>	
<i>Non decade dall'agevolazione "prima casa" il contribuente che abbia trasferito la sua residenza nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato oltre i 18 mesi consentiti dalla normativa di riferimento, se il ritardo è stato determinato dall'impossibilità di stabilire prima la dimora presso tale immobile, a causa dell'assenza di allacciamento fognario. È ancora una pronuncia sulla dibattuta questione della causa di forza maggiore come esimente dalla decadenza dall'agevolazione "prima casa" quella che la Commissione tributaria regionale di Milano ha assunto con la sent. 4961/30/16 del 28 settembre scorso.</i>	
Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 30 novembre 2016, n. 1010 pag. 1998-2003	26
<b>IMMOBILI E CONDOMINIO</b>	
<b>I POTESI PARTICOLARI: IL RENT TO BUY</b>	
<i>Al fine di descrivere questa fattispecie, può dirsi che il rent to buy è un nuovo tipo di contratto che ricomprende sia una locazione, sia un preliminare di vendita dello stesso immobile locato. Viene prevista l'immediata consegna dell'immobile dal proprietario al conduttore (che è anche promissario acquirente), il quale, oltre a pagare ovviamente il canone di affitto, potrà successivamente decidere di acquistare detta unità immobiliare, potendo al contempo detrarre dal corrispettivo della vendita una parte dei canoni già pagati.</i>	
Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 15 novembre 2016, n. 1009 pag. 1884-1885	33
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b>	
Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	35



**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

### ■ Affitti, 65mila sfratti nel 2015: cresce il mercato delle polizze anti-morosità

Pur in flessione rispetto al periodo 2008-2014, quando i provvedimenti erano «esplosi» del 47,8 per cento, gli sfratti restano comunque elevati: uno ogni 399 famiglie residenti.

Sono stati quasi 65mila i provvedimenti esecutivi di rilascio delle abitazioni emessi nel 2015: «solo» 8mila circa per necessità del locatore o finita locazione, contro 57mila per morosità e altra causa. Questo dice l'ultimo rapporto del ministero dell'Interno sugli sfratti in Italia, con cifre che – pur in flessione rispetto al periodo 2008-2014, quando i provvedimenti erano «esplosi» del 47,8 per cento – restano comunque elevate: uno sfratto ogni 399 famiglie residenti. Il fenomeno ha comportato anche il fiorire delle forme di tutela degli affitti – per proprietari e inquilini – rappresentate da prodotti assicurativi e bancari (in partnership o meno con le reti di agenzie immobiliari). Prodotti che continuano ad evolvere e arricchirsi, adattandosi alle situazioni di mercato.

(...)

Si affianca invece al deposito cauzionale “Valore affitto”, il nuovo prodotto di MetLife riservato agli iscritti Fiaip. Una copertura assicurativa che si concentra sui casi in cui l'inquilino non possa pagare il canone d'affitto e le utenze, a causa di grave infortunio o perdita involontaria dell'impiego. «Abbiamo cercato di cogliere un bisogno di mercato e integrare gli strumenti a disposizione delle agenzie», afferma Laura Balla, head of marketing and communication di MetLife in Italia. Il prodotto è organizzato in tre piani, con diversi massimali indennizzabili, riferiti a tre livelli di canone mensile d'affitto, e durate che possono andare da 12 a 48 mesi. Il premio complessivo si paga in proporzione, con costi da 116 euro a un massimo di 650 euro, per la protezione più elevata e lunga. «Il beneficiario è direttamente il proprietario, che firma la polizza e ne paga il premio: come se destinasse una parte dell'affitto a copertura di alcuni rischi», osserva Balla. In caso di decesso da infortunio del conduttore, c'è la copertura dei canoni residui (fino a 12, 36 o 48mila euro) e delle bollette dei 12 mesi successivi (fino a 2mila euro); in caso di perdita volontaria d'impiego, per sei mesi la copertura del canone (fino a 500, 750, 1.000 euro) e il rimborso bollette (fino a 160 euro).

(...)

Diverso il caso in cui ritardi e inadempimenti comincino ad essere più cospicui. Ad alimentare l'interesse per le formule di garanzia ulteriori, come le polizze, sono infatti i tempi lunghi necessari a risolvere le controversie e ottenere un eventuale sfratto (attivabile non solo per le mensilità d'affitto, ma anche per spese condominiali e utenze domestiche non pagate, o per le “autoriduzioni” del canone da parte del conduttore). Se i solleciti all'inquilino restano inascoltati «è sempre consigliabile non partire tardi con la procedura di sfratto per morosità – osserva Pier Paolo Bosso di Confedilizia – perché più si ritarda, più diventa difficile recuperare tutte le somme, non coperte da garanzia. Oltretutto i prodotti assicurativi concedono sì il rimborso secondo le misure indicate, ma richiedendo prima al proprietario di svolgere le azioni di recupero del credito». Se il proprietario può esser spaventato da tempi e costi delle procedure

di sfratto, insomma, le polizze possono anche spingere a superare le indecisioni, così da non allungare i tempi e aumentare la morosità.

Anche Confedilizia offre ai propri iscritti un "Servizio garanzia affitto" (in convenzione con Intesa Sanpaolo), per difendere i proprietari dal rischio di mancato pagamento di canone o spese condominiali. «Ma la nostra – spiega l'avvocato Bosso – è una fideiussione bancaria a prima richiesta: il rimborso al proprietario avviene appena comunica all'istituto l'eventuale ritardo, senza dover prima tentare azioni di recupero del credito. Questo non esime però dall'avviare in tempi brevi la procedura di sfratto, anche per cercare di ottenere il primo accesso dell'ufficiale giudiziario entro dodici mesi». La copertura dura per tutto il contratto più un anno e costa all'inquilino il 2% dell'importo garantito, che è pari a 12 mensilità (sia per affitto che per spese); e si sta ora mettendo a punto un'eventuale copertura per danni ai locali e spese legali in caso di sfratto

**(Dario Aquaro, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia & Territorio, 1 dicembre 2016)**

### ■ **Nomisma: «Acquisti in frenata a fine anno»**

Dopo il boom iniziale, il 2016 si chiuderà a +12,3%. Meglio i grandi centri con un +16,2% e prezzi in lieve calo.

Ripresa confermata, ma la seconda parte del 2016 raffredda le aspettative di definitivo consolidamento che sembravano poter emergere dallo scatto registrato a inizio anno. In attesa che il contesto economico e politico torni a una prospettiva meno incerta di quella attuale. A fronte di aumenti delle compravendite residenziali nei primi due trimestri del 2016 rispettivamente del 20,6% e del 22,9%, infatti, le previsioni di Nomisma per fine anno si fermano solo al 12,3%, appena sotto i 500mila scambi.

In pratica, secondo l'Osservatorio dell'istituto bolognese, il secondo semestre (i dati ufficiali del terzo trimestre sono attesi per il 5 dicembre) si attesterà sempre in terreno positivo, ma sarà «sostanzialmente piatto» e lontano dagli exploit della prima parte dell'anno. In questo contesto va comunque distinto l'andamento delle grandi città, che, seppur con differenze territoriali, si mantengono su un livello più elevato del dato nazionale con un +16,2% di scambi, mentre nelle recenti rilevazioni delle Entrate non si sono scostate significativamente dalla media.

Le cause della frenata? Pesano una sorta di congelamento e rinvio delle scelte da parte dei potenziali acquirenti, spaventati da un nuovo peggioramento delle prospettive economiche; e un raffreddamento della dinamica del mercato dei mutui, che rimangono in un terreno ancora nettamente positivo se paragonato alla stretta di qualche anno fa, ma in un contesto dove gli acquisti dipendono sempre più strettamente e ancor più che nel recente passato dal finanziamento bancario.

«È una previsione che può stupire i più ottimisti, ma è ciò che emerge dai nostri indicatori, dal sentiment degli agenti immobiliari e dalla situazione del mercato creditizio – commenta Luca Dondi dall'Orologio, managing director di Nomisma –. Rimaniamo in una fase positiva, ma abbiamo dato peso agli elementi di incertezza che stanno caratterizzando questo momento politico e congiunturale e che già in passato si sono rivelati fondamentali per comprendere un mercato che non è più anticiclico e legato al concetto della casa come bene rifugio. Ci troviamo invece davanti a uno scenario che può cambiare repentinamente, influenzato da variabili esogene come può essere il difficile momento che stanno passando alcune banche italiane sulle piazze finanziarie». Non si tratta dunque, nell'analisi di Nomisma, di un esaurimento della domanda – che «potenzialmente rimane alta» – anche se una parte del "boom" può essere ascritto agli acquisti di chi per anni non è riuscito ad accedere al mercato.

In un quadro dove si registra un «perdurante eccesso di offerta», sul fronte prezzi c'è da rilevare ancora una piccola stretta rispetto alle ultime previsioni, con il 2016 che dovrebbe chiudere a -1,2% annuo per il nuovo e a -1,5% per l'usato (-0,6% semestrale per le grandi

città con la sola Firenze in terreno lievemente positivo e Milano e Torino sostanzialmente stabili, vedi grafico a lato); e con le prospettive di rialzo che si spostano in genere oltre il 2017, caratterizzato da una sostanziale stagnazione.

Dove il mercato ha assorbito meglio shock e il "rimbalzo" delle compravendite è iniziato da più tempo, Nomisma nota però «una maggiore velocità di avvicinamento al punto di svolta». In particolare si tratta delle piazze di Milano, Firenze, Bologna e Venezia. Se è confermato dunque un generale divario tra nord e sud, è necessario però distinguere anche tra le singole realtà, con ad esempio Genova e Padova in ritardo rispetto ad altri centri metropolitani e Roma che fa fatica a risalire la china e portarsi in media nonostante un buon inizio d'anno. Milano si conferma la città con i prezzi più alti, con una media appena sotto i 3mila euro al metro quadrato per l'usato abitabile che sale a 18mila per il segmento top. Poco sotto Roma con 2.877 euro al metro e 17.500 euro per il top. La media delle 13 grandi città si attesta rispettivamente a 1.890 e 8.790 euro.

I tempi di vendita si aggirano intorno ai 7,2 mesi nelle 13 città esaminate, in lenta diminuzione dal 2014 ma ancora superiori al periodo 2008-2011: si va dai 9 mesi di Padova ai 6 di Palermo. Anche la differenza tra prezzi richiesti e finali si sta attenuando, tuttavia resistono margini di trattativa medi del 15%, «piuttosto elevati – nota Nomisma – e superiori di 4-5 punti percentuali rispetto ai livelli pre-crisi».

Gli "sconti" maggiori sono a Palermo, Bari, Napoli e Catania (17%) mentre "si tratta" di meno a Bologna, Milano e Firenze (dal 12 al 13%), non a caso città dove il mercato è più dinamico e vicino un punto di equilibrio che permetterà più rapidamente di consolidare la strada della ripresa.

Sul fronte delle locazioni, gli operatori riscontrano una stabilità di domanda e di contratti stipulati, con canoni che calano in media dello 0,8% quest'anno – con l'eccezione di uno +0,3-0,4% di Firenze e Venezia città e la stabilità di Milano – confermando variazioni più contenute rispetto alle compravendite, come già accaduto negli ultimi sette anni.

Il canone medio per le abitazioni usate è pari a 94 euro al metro quadro all'anno (pari a 550 euro al mese per 70 mq). Nel caro-affitti è Roma a battere Milano con 161 euro contro 131. I tempi di locazione vanno dai 2,8 mesi di Firenze ai 4,3 di Genova (media di 3,5 mesi). Al netto di "rischio morosità", carico fiscale e spese ordinarie e straordinarie, il rendimento lordo, al netto della componente in conto capitale, negli ultimi tre anni è stato per Nomisma in media del 5 per cento.

### ***La parola chiave***

#### **Indice di performance immobiliare**

Per la prima volta Nomisma elabora l'Indice di performance immobiliare dei maggiori mercati italiani. Nasce dalla sintesi dei trend e dei valori dei cinque principali indicatori presi in considerazione per l'Osservatorio: dinamica delle compravendite, andamento dei prezzi, intensità della domanda, convergenza prezzo offerto-richiesto e velocità di assorbimento.

Un debutto che fa segnare uno 0,14 in terreno negativo, ma che è «prossimo alla posizione di equilibrio ciclico, determinato dalla performance delle cinque componenti nel periodo dal 2000 ad oggi» e che «può essere assunto come punto di svolta da una condizione di recessione a una espansiva».

## Aree metropolitane a confronto

Trend delle principali variabili del mercato residenziale relative all'usato abitabile in 13 grandi città

	Sconto medio (%)	Tempi vendita (mesi)	Prezzo usato (€/mq)	Var. % semestrale	Prezzi top medi Abitazioni (€/mq)
BARI	17	7,5	1.627	-1,1	5.300
BOLOGNA	12,5	6,5	1.998	-0,5	7.000
CAGLIARI	15	6,5	1.408	-1,2	4.200
CATANIA	17	7,0	1.193	-0,6	5.300
FIRENZE	13	7,0	2.375	+0,1	10.000
GENOVA	17	7,5	1.472	-1,1	7.500
MILANO	12	6,5	2.966	-0,1	18.000
NAPOLI	17	7,0	1.806	-0,8	11.500
PADOVA	15	9,0	1.504	-1,1	6.500
PALERMO	17,5	6,0	1.190	-0,9	4.200
ROMA	14,5	7,0	2.877	-0,8	17.500
TORINO	15	7,5	1.585	-0,1	6.500
VENEZIA CITTÀ	12	7,5	3.059	-0,8	14.000
<b>MEDIA</b>	<b>15</b>	<b>7,2</b>	<b>1.888</b>	<b>-0,6</b>	<b>8.786</b>

Fonte: elaborazioni Casa24Plus su dati Nomisma

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

### I trend del mercato immobiliare in 13 grandi città

**Bari** - Nel corso del secondo semestre del 2016, il mercato immobiliare barese ha nuovamente manifestato segnali di debolezza. I prezzi medi di abitazioni, uffici e negozi continuano a diminuire, registrando in tutti i comparti un aumento dei deprezzamenti, in controtendenza rispetto ai dati del 2015. In calo anche i canoni medi". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Bologna** - Il mercato immobiliare bolognese ha dimostrato nella seconda parte dell'anno una buona dinamica, soprattutto nel comparto residenziale. Nonostante alcuni segnali di ripresa, la situazione risulta, comunque, caratterizzata da incertezze che non permettono ancora di confermare una definitiva uscita dalla crisi". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Cagliari** - Prosegue, anche nella seconda parte del 2016, la debole congiuntura del mercato immobiliare cagliaritano. Si delinea tuttavia una differenza tra il mercato residenziale e i settori d'impresa: il primo è connotato da una domanda e da un'attività di scambio più dinamiche, che lasciano presagire un possibile riavvio del settore. Continua la flessione dei valori, seppur tendenzialmente in misura più contenuta rispetto alle variazioni registrate negli ultimi semestri" (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Catania** - Il mercato immobiliare catanese rimane debole, anche dopo il timido segnale di recupero mostrato nella prima parte dell'anno dalla sua componente residenziale. L'andamento degli indicatori nel secondo semestre del 2016 ci porta a riconsiderare come non pienamente superata la fase recessiva". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Firenze** - Con riferimento alle compravendite le attese per il mercato fiorentino per il 2016 sono di un ulteriore incremento annuo, il terzo consecutivo sia per il mercato residenziale sia per il non residenziale. Secondo i dati preconsuntivi Nomisma, infatti, l'attività transattiva dovrebbe registrare un soddisfacente aumento per il settore residenziale (circa +18%), associato a un risultato più modesto per il non residenziale". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Genova** - "Una novità e un'illusione sono le protagoniste del 2016 sul mercato immobiliare genovese. La novità è caratterizzata da una ripartenza dell'attività transattiva nel comparto residenziale che, secondo i dati di preconsuntivo, evidenzierà un aumento delle compravendite annuali nell'ordine di circa il 20% rispetto allo scorso anno. L'illusione, invece, è che questo giustificato ottimismo deve essere attribuito alla prima parte dell'anno e ad alcuni fattori economici di spinta e fiducia complessiva che lo hanno reso possibile. L'osservazione della seconda parte dell'anno ci induce ad un ritorno alla stazionarietà dei semestri post-crollo e a un sussulto di consapevolezza sulle difficili condizioni di ripresa del mercato". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Milano** - La congiuntura immobiliare di Milano non può che essere descritta nelle sue due componenti, retail e corporate. Si tratta di un mercato a due velocità con un segmento corporate che, nel corso del 2016, ha consolidato la ripresa e si è lasciato alle spalle l'andamento recessivo degli ultimi anni, e un segmento retail che, a sua volta, è contrassegnato da una componente dinamica e in crescita, rappresentata dalle abitazioni, e da una ancora stagnante nelle quantità e nei valori, che è l'insieme degli immobili destinati alle attività produttive di piccolo taglio". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Napoli** - Le dinamiche del mercato immobiliare napoletano non si discostano in linea generale da quelle che si osservano nei principali mercati urbani. Negli ultimi mesi si osserva una ripresa delle compravendite, in particolare residenziali, a fronte di prezzi ancora in calo. Il numero delle compravendite, infatti, è chiaramente aumentato nel corso del 2016, tanto che se il preconsuntivo sarà confermato dai dati ufficiali, le compravendite complessive si porteranno al livello più alto degli ultimi sei anni. È in particolare il comparto residenziale a rendere possibile questo trend, con un incremento stimato delle transazioni in doppia cifra (+18%) rispetto al 2015, mentre nel comparto non residenziale i segnali di miglioramento appaiono più contenuti". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Padova** - Il mercato immobiliare residenziale padovano, pur registrando per il terzo anno consecutivo un incremento delle compravendite, è ancora lontano dai livelli pre-crisi. Il numero delle compravendite residenziali, infatti, è diminuito di circa un terzo dal 2006 al 2015 a causa di una domanda in affanno, selettiva e non sufficiente a riattivare il mercato che soffre di un eccesso di offerta, con evidenti ripercussioni sulle dinamiche dei prezzi". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)



**Palermo** - Il mercato immobiliare palermitano è caratterizzato – anche per questo secondo semestre 2016 – da uno scarso dinamismo. Il mercato continua a mostrare criticità dovute a una generalizzata stazionarietà della domanda e dell'offerta. L'attività transattiva non è destinata, almeno per quest'anno, a lasciar intravedere gradi scostamenti rispetto all'anno scorso, anche se è ipotizzabile un lieve miglioramento delle compravendite nel settore residenziale". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Roma** - Se nel corso del primo semestre 2016 il mercato immobiliare capitolino lasciava intravedere segnali di maggiore stabilizzazione e la tendenza verso una dinamica più espansiva, in questa seconda parte dell'anno il quadro è quello di una generale stagnazione in tutti i comparti, all'interno dei quali si distinguono quello commerciale, i cui indicatori mostrano una spinta verso la ripresa, e quelli direzionale e produttivo che, al contrario, mettono in luce ulteriori arretramenti". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Torino** - L'elemento più significativo che il mercato immobiliare torinese ha evidenziato nel corso del 2016 è la buona performance del settore residenziale, determinata da una consistente ripresa dell'attività transattiva. Secondo i dati di preconsuntivo, infatti, il 2016 dovrebbe far segnare un aumento delle compravendite residenziali nell'ordine del 25% rispetto all'anno scorso". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

**Venezia** - Nel corso del secondo semestre 2016 il mercato immobiliare veneziano, dopo aver fatto intravedere nella prima parte dell'anno alcuni segnali di attenuazione della fase recessiva, continua a mostrarsi poco dinamico, anche se a consuntivo dovrebbe registrare un discreto aumento delle compravendite, soprattutto del comparto residenziale. Il mercato continua a manifestare comportamenti molto differenti tra Venezia città e Mestre. Questa situazione è particolarmente marcata nella terraferma, territorio dove la ripresa economica, anche dopo gli interventi di supporto alle imprese industriali, non si è ancora palesata". (3° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma)

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

#### ■ **Con mutuo quasi il 60% di scambi**

A riprova di quello che Nomisma definisce la «finanziarizzazione del mercato» – cioè la sempre maggior dipendenza dei trend immobiliari dai trend creditizi – c'è innanzitutto l'aumento dell'incidenza delle compravendite sostenute da un prestito sul totale: si è passati dal 44% del 2014 al 59,8% attuale.

La crescita delle erogazioni dei mutui si è andata accentuando, in particolare, a partire dal secondo semestre dello scorso anno, con un volume erogato pari ad oltre 23,8 miliardi. Ma Nomisma nota come ora emerga «una tendenza di medio periodo alla progressiva stabilizzazione della dinamica delle erogazioni». Per i prossimi mesi è quindi prevedibile che il trend «possa continuare», seppure «con un'intensità probabilmente inferiore rispetto a quella registrata nel recente passato».

La marcata crescita delle erogazioni nel corso del 2015 e nella prima parte del 2016 ha infatti rappresentato una sorta di rimbalzo «che ha permesso di recuperare parte delle posizioni perse e ripristinare una situazione di normalità, anche se su livelli inferiori rispetto a quelli pre-crisi».

Negli ultimi mesi sono, tuttavia, «cominciati ad emergere i primi segnali di consolidamento del mercato e anche in futuro la dinamica delle erogazioni parrebbe destinata ad attestarsi su livelli di gran lunga più moderati rispetto a quelli recentemente sperimentati».

**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24Plus, 24 novembre 2016)**

## ■ **Assoimmobiliare: necessarie piccole modifiche a norme su fondi e siiq**

“Sono ancora necessarie mirate misure di manutenzione dei veicoli finanziari, dell'urbanistica e delle norme appalti e delle locazioni”. Così Paolo Crisafi, direttore generale di Assoimmobiliare, a margine del meeting sui fondi immobiliari organizzato a Roma da Scenari Immobiliari ha parlato della necessità di piccoli correttivi alle normative su fondi immobiliari e siiq.

L'associazione prosegue i colloqui con le istituzioni per rendere ancora più efficaci i fondi immobiliari in coerenza con le politiche governative e parlamentari sugli investimenti e sulle semplificazioni a livello urbanistico-edilizio-immobiliare. Tra le principali misure di intervento in sede governativa e parlamentare vi sono le modifiche alla disciplina degli esperti indipendenti al fine di allinearsi alle best practices internazionali e alle stesse esigenze degli investitori. “A questo proposito - sottolineano Daniela Longo e Ivano Ilardo di Assoimmobiliare - si propone di integrare l'articolo 39, comma 2, lett. d), del T.U.F. dettando nuovi criteri per l'affidamento degli incarichi di valutazione all'esperto indipendente cui devono uniformarsi gli Oicr. In particolare si prevede l'obbligo in capo all'esperto indipendente di astenersi dalla valutazione se versa in una situazione di conflitto di interessi”

“Il lavoro in corso per facilitare gli investimenti nell'immobiliare, e per intervenire nella emergenza - ha concluso il presidente dell'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare, Vincenzo Gibiino - è oggetto di attenzione nei tavoli coordinati da Palazzo Chigi unitamente al Mef, Mise, Mit, Mibact e Ambiente dove si stanno analizzando le proposte anche in visione prospettica sui temi della finanza, delle valutazioni e della trasparenza dei dati presentate durante il Re Meeting promosso da Assoimmobiliare e alimentato anche dall'Osservatorio dove siedono anche Ance, Confedilizia, Federalberghi, **Fiaip** oltre ad una consulta composta da vari organismi e associazioni scientifiche-tecniche e con una presenza di parlamentari delle forze di governo e delle opposizioni”.

**(Il Sole 24 ORE – Il Sole 24 Ore Radiocor Plus, 16 novembre 2016)**

## **Immobili e condominio**

### ■ **Gli «interpelli del condominio»: il luogo della riunione assembleare**

L'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ., nel disciplinare forme, modalità e contenuto dell'avviso di convocazione, prescrive espressamente che lo stesso debba indicare anche il luogo della riunione. Soffermiamo la nostra attenzione su tale tematica

*D. Quali regole deve ad osservare chi, come l'amministratore di condominio, è tenuto a redigere ed inviare l'avviso di convocazione indicando nello stesso anche il luogo della riunione?*

**R.** In difetto di una puntuale previsione legislativa, occorre in primo luogo verificare se il regolamento condominiale detti o meno una specifica disciplina al riguardo. In caso di una espressa previsione convenzionale, infatti, ci si dovrà attenere alle prescrizioni stabilite nel regolamento indicando nell'avviso la sede prescelta dalla norma regolamentare.

*D. Nel caso in cui il regolamento non contempli una norma ad hoc, quali regole è necessario osservare al fine di non incorrere in un vizio di costituzione dell'organo collegiale tale da inficiare le eventuali deliberazioni assembleari adottate?*

**R.** Qualora il regolamento nulla disponga, l'indicazione del luogo dell'adunanza, mancando una previsione legislativa, è rimessa alla discrezionalità dell'amministratore o degli altri soggetti – come i condomini o il curatore speciale ad esempio – ai quali la legge accorda il potere di convocazione assembleare.

*D. Nell'esercizio di tale potere discrezionale sono stati individuati dei limiti?*

**R.** Sì. Tanto la dottrina quanto la giurisprudenza hanno concorso ad individuare dei limiti. Essi sono sia di carattere territoriale che di carattere funzionale.

*D. In concreto, in cosa si risolvono tali limiti?*

**R.** Ribadito il principio secondo il quale, in difetto di una specifica previsione del regolamento condominiale circa la sede della riunione, l'amministratore ha il potere di scegliere quella che, purché ben determinata, gli appaia più opportuna in rapporto alle contingenti esigenze del momento, la giurisprudenza, in più pronunce, ha espressamente chiarito che tale potere discrezionale incontra un duplice limite: il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; un limite funzionale, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni. Il luogo della riunione, pertanto, non deve rivelarsi inadatto in quanto insalubre o troppo angusto o situato in località difficilmente raggiungibile. Sotto tale profilo, autorevole dottrina ha posto l'accento sulla necessità che il luogo prescelto sia idoneo a consentire agevolmente la presenza di tutti i condomini. Un luogo disagiato, infatti, potrebbe scoraggiare la partecipazione dei condomini all'adunanza adombrando intenti o scopi meramente defatigatori. Come ribadito da una recente pronuncia del foro trevigiano, il fatto che la legge non regoli esplicitamente il luogo dell'assemblea non può significare che la scelta di esso sia insindacabilmente rimessa a chi ha il potere di convocarla, dovendosi rinvenire nell'ordinamento e nel principio di ragionevolezza un criterio, obiettivo e, per quanto possibile, sicuro, che – in assenza di una apposita norma regolamentare o di uno specifico accordo tra tutti gli interessati – debba, comunque, presiedere alla scelta stessa; questo criterio generale non può che fare riferimento al luogo ove è sito il bene comune (cfr. art. 23 cod. proc. civ.): correttamente, dunque, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha sì il potere di scegliere la sede che, in ragione delle contingenti esigenze del momento, gli sembra più opportuna - ma che - tuttavia, tale potere discrezionale incontra comunque il limite territoriale, rappresentato dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio nonché il limite costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni materiali e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni. Infine, sempre in giurisprudenza si è ritenuta assolutamente inadatta l'indicazione generica dello "stabile condominiale" quale luogo di convocazione assembleare, salvo che in tale stabile non esistano idonei locali comuni.

*D. Quali conseguenze si determinano in caso di omessa o non pertinente indicazione nell'avviso di convocazione del luogo di celebrazione della riunione?*

**R.** A norma dell'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ., le deliberazioni assunte nel corso dell'adunanza assembleare sono annullabili, su istanza dei dissenzienti o assenti non ritualmente convocati, secondo il regime impugnatorio stabilito dall'art. 1137 cod. civ.

#### **Riferimenti normativi**

Art. 66 disp. att. cod. civ.

Cod. Civ. art. 1137

#### **Riferimenti giurisprudenziali**

Trib. Treviso, 29/06/2016, n. 1923

Trib. Roma Sez. V, 24/03/2014

Trib. L'Aquila, 24/09/2011

App. Firenze Sez. I Sent., 11/06/2009

Trib. Imperia, 20/03/2000

Cass. civ. 22/12/1999, n. 14461

Trib. Milano, 25/01/1993

**(Federico Ciaccafava, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 25 novembre 2016)**

## Immobili ed edilizia

### ■ Decreto Scia 2

Altri interventi "semplificati" in edilizia libera senza Cil, categoria residuale diventa la Cila (e non più la Scia).

Il Dlgs 222 "Scia 2" (il testo e l'Allegato) entreranno in vigore l'11 dicembre prossimo, e dunque da quella data scatterà il nuovo Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), rinnovato in 45 punti dall'articolo 3 del decreto Scia 2.

In materia edilizia, le principali novità del decreto 222 (Scia 2) sono il passaggio da sette a cinque titoli edilizi: edilizia libera, (scompare la CIL), CILA, SCIA, (scompare la Super-Dia), permesso di costruire, permesso in alternativa alla Scia.

E l'ampliamento dell'«edilizia privata». Non servirà più nemmeno la comunicazione per questi interventi, oggi soggetti a Cila: opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta; installazione di pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici (fuori da zone A); aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo delle aree pertinenziali (le «opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee», invece, nella prima lettura inserite anch'esse tra quelle senza comunicazione, entrano sì in edilizia libera, ma conservando un obbligo di comunicazione che è di fatto un "residuo di Cil", rimasto per questa sola fattispecie.

**Come cambia il testo unico edilizia?** Tutte le novità introdotte dallo Scia 2 trovano concretezza in modifiche normative al Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), indicate nell'articolo 3 del Dlgs 222. Cambia in particolare l'articolo 6 del Testo unico (Attività edilizia libera), che ora contiene solo gli interventi del tutto liberi, senza comunicazione (unica eccezione «le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze temporanee»), che si arricchiscono delle tre fattispecie indicate sopra (pavimentazioni e spazi esterni, pannelli solari, aree ludiche senza fini di lucro).

Debutta invece un articolo 6-bis con gli interventi soggetti a CILA. Ma non è più come prima un elenco di casi concreti, bensì una fattispecie residuale: vi rientrano tutti gli interventi che non siano liberi o che non siano soggetti a Scia o permesso di costruire.

Di conseguenza cambia l'articolo 22, che ora elenca i casi concreti soggetti a Scia: manutenzione straordinaria pesante, restauro e risanamento conservativo pesante (le versioni "leggere" sono entrambe con Cila, per "residualità"), la ristrutturazione edilizia leggera, e poi le varianti al permesso di costruire "leggere" (commi 2 e 3).

Cambia l'articolo 23 (Super-Scia al posto della Super-Dia), oltre a molte altre piccole modifiche sparse.

Il Dlgs 222 prevede poi un «Glossario unico» per l'edilizia: un decreto del Mit, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del Dlgs, dovrà confezionare, d'intesa con la Conferenza unificata, un glossario nazionale che elenchi, a scopo divulgativo, un'ampia casistica esemplificativa delle «principali opere edilizie» (apertura finestra, tramezzo, rifacimento tetto, ecc.), «con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono» (manutenzione straordinaria, restauro, etc...), «e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte» (Svia, Cila, permesso, etc...).

**(Il Sole 24ORE – Quotidiano Edilizia & Territorio, 30 novembre 2016)**

### ■ **Acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario; detrazioni**

La Circolare Agenzia Entrate 18.11.2016, n. 43 fornisce chiarimenti in merito alla detrazione Irpef ex art. 16-bis, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 per le spese sostenute per l'acquisto di un box auto di pertinenza di un appartamento, anche laddove il pagamento non sia avvenuto tramite bonifico.

Si osserva preliminarmente che la detrazione in questione è riconosciuta dalla lett. d) del co. 1 del citato art. 16-bis anche per l'acquisto di autorimesse e posti auto pertinenziali, limitatamente ai costi di realizzo, nel presupposto appunto della sussistenza del carattere pertinenziale degli immobili in questione.

Al riguardo, la detrazione in parola può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima dell'atto notarile o in mancanza di un preliminare di acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale, a condizione però che quest'ultimo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione.

Più in generale, è possibile che il promissario acquirente di un box pertinenziale o di un immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato di cui al co. 3 dell'art. 16-bis, D.P.R. 917/1986, o di un immobile sul quale si intenda effettuare lavori di recupero del patrimonio edilizio, possa beneficiare della detrazione per gli importi versati in acconto sull'acquisto dell'immobile o versati per i lavori di ristrutturazione, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

Per quanto attiene agli adempimenti da porre in essere per beneficiare della detrazione, il pagamento delle spese detraibili va normalmente effettuato tramite bonifico bancario, all'accredito del quale, le banche e le Poste italiane S.p.a. operano una ritenuta dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari.

Il pagamento può comunque avvenire anche con modalità diverse dal bonifico se risulta in ogni caso soddisfatta la finalità della norma agevolativa, volta alla corretta tassazione del reddito derivante dall'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica. Quindi, nel caso in cui il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha ceduto il box pertinenziale sia attestato dall'atto notarile, è possibile beneficiare della detrazione di cui all'art. 16-bis anche se il pagamento non è avvenuto con bonifico bancario o postale, a condizione però che il contribuente ottenga dal venditore, oltre all'apposita certificazione del costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

La detrazione spetta inoltre anche laddove il bonifico bancario utilizzato per il pagamento sia stato compilato in modo da non permettere alla banca o alle Poste di operare correttamente la ritenuta dell'8%. Anche in tal caso il beneficiario dell'accredito deve attestare nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito. Tale documentazione dovrà essere esibita dal contribuente che voglia avvalersi della detrazione al Caf o al professionista abilitato in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi, o su richiesta agli Uffici dell'Amministrazione finanziaria.

**(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 1 dicembre 2016)**

## ■ **La legge di Bilancio va al Senato: nessuna novità per le detrazioni condominiali**

Il disegno di legge di Bilancio ha passato il primo step importante: ieri pomeriggio tutti gli emendamenti sono stati votati dalla commissione Bilancio della Camera e il testo che è emerso è quello che poi oggi verrà votato dall'Aula della Camera, senza modifiche, dato che oggi il Governo mette la fiducia. Il testo viaggerà quindi verso il Senato, dove la discussione inizierà presumibilmente dopo il referendum del 4 dicembre.

Il disegno di legge prevede quindi, all'articolo 2, proroghe e miglioramenti delle detrazioni Irpef delle spese per recupero edilizio, interventi antisismici e risparmio energetico. Non solo: per i lavori nei condomini la detrazione si alza.

### ***Nei condomini***

La detrazione per i lavori di risparmio energetico qualificato sulle parti comuni di edifici condominiali si alza dal 65% al 70% purché interessino l'involucro dell'edificio (leggi «cappotto» ma non solo) incidendo almeno oltre il 25% della superficie lorda disperdente dell'edificio. Se poi gli interventi di riqualificazione energetica conseguono almeno la qualità media di cui al decreto dello Sviluppo del 26 giugno 2015, la detrazione arriva al 75%. Il tetto di spesa è di 40mila euro per ogni unità immobiliare componente l'edificio, quindi con 10 appartamenti il condominio potrà spendere sino a 400mila euro e i condòmini ne detrarranno anche 300mila in dieci anni, cioè in media a 3000 all'anno per ciascuno.

Per gli «incapienti», cioè chi ha un reddito lordo annuo non superiore a 7.800-8000 euro, il credito fiscale potrà essere ceduto subito all'impresa che effettua i lavori (e questo era già in vigore nel 2016) ma, quando si beneficia del super conto per il risparmio energetico del 70-75 per cento, la cessione può essere fatta da chiunque (non solo da chi è «incapiente» e non solo ai fornitori ma anche ad alti soggetti privati (banche escluse, quindi), che potranno a loro volta cederlo. Quindi, rispetto al 2016, le possibilità si estendono.

C'è poi il bonus antisismico: sempre su edifici condominiali, per interventi autorizzati dal Comune dopo il 1° gennaio 2017 (e sino al 31 dicembre 2021) spetta una detrazione dalle spese del 50% (era del 65% nel 2016) ma si estende anche alla zona sismica 3 e si recupera in 5 anni anziché in dieci. Se a seguito dei lavori la «classe sismica» dell'edificio scende la detrazione sale al 75 per cento e, se le classi sismiche «recuperate» sono due, all'85 per cento. Le spese sono calcolate su un limite di 96mila euro per unità abitativa. Anche in questo caso è possibile, per gli «incapienti» la cessione del credito.

### ***Per i singoli proprietari***

Per tutto il 2017 si potrà ancora detrarre le spese sostenute (con il limite di 96mila euro per unità abitativa) per i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, risparmio energetico non «qualificato», lavori attinenti alla sicurezza. Stesso discorso per il bonus del 65% per il risparmio energetico. Proroga per tutto il 2017 anche per la detrazione del 50% sull'acquisto (per importi sino a 10mila euro) degli arredi, abbinato però a lavori di recupero edilizio. Il sisma-bonus (per lavori nel quinquennio 2017-2021) scende al 50% (era del 65% nel 2016) ma si estende anche alla zona sismica 3 e si recupera in 5 anni anziché in dieci. Se a seguito dei lavori la «classe sismica» dell'edificio scende la detrazione sale al 70 per cento e, se le classi sismiche «recuperate» sono due, all'80 per cento.

**(Il Sole 24ORE – Quotidiano del Fisco, 25 novembre 2016)**

# Rassegna di normativa

(G.U. 1 dicembre 2016 n. 281)

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

### **DECRETO 28 ottobre 2016**

Individuazione dei beni immobili di proprietà dell'INAIL.

(G.U. 7 novembre 2016, n. 260)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

### **COMUNICATO**

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

(G.U. 8 novembre 2016, n. 261)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

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

(G.U. 9 novembre 2016, n. 262)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

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

(G.U. 9 novembre 2016, n. 262)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

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

(G.U. 9 novembre 2016, n. 262)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili in 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. 9 novembre 2016, n. 262)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili in Castelgrande e Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.  
(G.U. 9 novembre 2016, n. 262)

**MINISTERO DELLA DIFESA  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Pratola Peligna  
(G.U. 10 novembre 2016, n. 263)

**MINISTERO DELLA DIFESA  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Soriano nel Cimino  
(G.U. 10 novembre 2016, n. 263)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nei Comuni di Muro Lucano e di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 3° lotto 1° stralcio.  
(G.U. 15 novembre 2016, n. 267)

**MINISTERO DELLA DIFESA  
DECRETO 16 settembre 2016**

Individuazione di n. 18 alloggi ubicati a Taranto e di n. 14 alloggi ubicati a Viterbo da alienare.  
(G.U. 16 novembre 2016, n. 268)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI CONFERENZA UNIFICATA  
INTESA 20 ottobre 2016**

Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU).  
(G.U. 16 novembre 2016, n. 268)

**MINISTERO DELLA DIFESA  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Trieste.  
(G.U. 16 novembre 2016, n. 268)

**MINISTERO DELLA DIFESA  
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Messina.  
(G.U. 16 novembre 2016, n. 268)

**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. 24 novembre 2016, n. 275)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Marcaria.  
(G.U. 26 novembre 2016, n. 277)



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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Roma.  
(G.U. 26 novembre 2016, n. 277)

## **DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222**

Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124.

(G.U. 26 novembre 2016, n. 277, S.O., n. 52)

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

Sdemanializzazione e trasferimento dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area del Comune di Reggio Emilia.

(G.U. 28 novembre 2016, n. 278)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO**

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

(G.U. 29 novembre 2016, n. 279)

## **AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE DELIBERA 16 novembre 2016**

Rettifica delle Linee guida n. 1/2016 relative all'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria.

(G.U. 30 novembre 2016, n. 280)

# Rassegna di giurisprudenza



## Immobili: condominio

### ■ Tribunale di Roma - Sezione V - Sentenza 10 ottobre 2016, n. 18629

#### ***Regolamento condominiale: il divieto di utilizzo come "case di alloggio" vale anche per l'attività di "casa vacanze"***

Nella dizione "case di alloggio", contenuta in un regolamento di condominio contrattuale, deve ricomprendersi l'attività di "casa vacanze", atteso che il termine alloggio è riferibile ad una forma di sistemazione, albergo, rifugio, comunque temporanei, che non necessariamente presuppongono uno stato di salute dell'occupante tale da dover essere accolto in un sanatorio. Ne consegue che, in caso di trascrizione del regolamento nei pubblici registri immobiliari, il predetto divieto di adibizione riguardante le unità immobiliari componenti il fabbricato è opponibile nei confronti dei condomini e dei successivi acquirenti.

Tali i principi che possono essere tratti dall'esame di una recente decisione del foro di Roma (cfr., Trib. Roma, Sent. 10 ottobre 2016, n. 18629, Giud. Iannello). Nel caso di specie, il Condominio aveva agito nei confronti di tre condomini, ritenuti responsabili di aver dato, ai rispettivi appartamenti, una destinazione in palese contrasto con una norma del regolamento contrattuale trascritto, la quale, per gli appartamenti ed i locali sovrastanti al piano scantinato, ne proibiva l'impiego come "sanatori, ambulatori, o gabinetti per cura di malattie contagiose ed infettive, di agenzie di pegni, di scuola di musica o di canto o di ballo, di case di alloggio, e di comunque adibirli ad uso contrario alla tranquillità, all'igiene, alla decenza, al decoro e buon nome dell'edificio". Il giudice adito, ritenuta fondata la domanda introdotta dal Condominio per contrasto con il divieto regolamentare, pur respingendo la connessa domanda risarcitoria, ha comunque ingiunto ai condomini trasgressori la cessazione dell'attività ricettiva di casa vacanze all'interno delle rispettive unità abitative nello stabile condominiale condannando in solido i medesimi anche al pagamento delle spese processuali. Il tenore del precetto, precisa il giudice, è sufficientemente chiaro nel non consentire, negli ambiti immobiliari in proprietà esclusiva, l'esercizio di quelle attività nominativamente indicate come quella di case di alloggio. Circa poi il significato di casa vacanze rispetto al termine usato dal regolamento condominiale di case di alloggio, si osserva, nella dizione "case d'alloggio" è senza dubbio da ricomprendere l'attività di "casa vacanze", dal momento che il termine alloggio è riferito ad una forma di sistemazione, albergo, rifugio, comunque temporanei, che non necessariamente presuppongono uno stato di salute dell'occupante tale da dover essere accolto in sanatorio.

Nel condominio edilizio, osserva la decisione in esame, le clausole limitative sia delle modalità d'esercizio del diritto di godimento sulle parti comuni che delle forme di esercizio del diritto domenicale sugli ambiti immobiliari in proprietà esclusiva possono essere validamente dettate dal solo testo regolamentare c.d. "contrattuale": ossia che sia stato assunto all'unanimità dei consensi dei componenti la collettività condominiale, ovvero che sia stato redatto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e sia stato regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari, ovvero, nel

caso di successive alienazioni dell'immobile in proprietà esclusiva, sia stato espressamente richiamato nei relativi atti, poiché soltanto il rispetto di tali modalità genetiche e di pubblicità, permettono di ricondurre e qualificare, esso testo, esercizio di attività negoziale avente ad oggetto diritti immobiliari in libera disponibilità dei pertinenti titolari e validamente opponibili "erga omnes".

Il regolamento contrattuale trascritto, specifica il giudice capitolino in riferimento alla fattispecie dedotta in giudizio, è opponibile non soltanto a coloro che acquistano le unità immobiliari dai proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento stesso, ma anche a coloro che, in epoca successiva alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell'edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal senso nei singoli atti di acquisto, atteso che tutti costoro, non avendo partecipato all'approvazione del regolamento o alla stipulazione degli atti, devono considerarsi, prima della conclusione del loro acquisto, come terzi rispetto ai quali opera, ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, siffatta forma di pubblicità.

Infine, in conformità con quanto espresso sul punto dalla giurisprudenza di legittimità, la sentenza in epigrafe, riafferma anche che nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Infatti, il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo, risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di aver adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art. 1176 cod. civ. a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare, conclude la pronuncia, fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione.

***Tribunale di Roma, Sez. V, sentenza 10 ottobre 2016, n. 18629***

***Riferimenti normativi:***

Cod. Civ. art. 1138  
Cod. Civ. art. 1176  
Cod. Civ. art. 1218  
Cod. Civ. art. 2643  
Cod. Civ. art. 2644  
Cod. Civ. art. 2645  
Cod. Civ. art. 2659

***Riferimenti giurisprudenziali:***

Cass. civ. Sez. II Sentenza 27/05/2011, n. 11859  
Cass. civ. Sez. II Sentenza 16/05/2006, n. 11383  
Cass. civ. Sez. II Sentenza 25/10/2001, n. 13164  
Cass. civ. Sez. II Sentenza 17/03/1994, n. 2546  
Cass. civ. Sez. II Sentenza 14/01/1993, n. 395

**(Federico Ciaccafava, *Il Sole24ORE – Tecnici24*, 29 novembre 2016)**

■ **Corte di Cassazione - Sentenza 14 novembre 2016, n. 23128**

***Il regolamento vale anche se il testo arriva dopo il rogito***

La Cassazione cambia parzialmente idea sul regolamento condominiale: con la sentenza 23128/2016, depositata il 14 novembre, viene affermato un principio che può portare a conseguenze pesanti se esteso a situazioni di ben maggiore impatto nella vita condominiale, quali ad esempio l'esenzione dalle spese delle unità immobiliari del costruttore rimaste invendute. In sostanza, la Cassazione ha dato torto a un condomino che voleva mantenere una fioriera vietata dal regolamento condominiale, predisposto però dopo il rogito anche se su

delega "in bianco" al costruttore.

La pronuncia sancisce infatti un principio, di fatto poco comprensibile, che sembra discostarsi dal pregresso orientamento, poiché comporta l'applicazione di clausole regolamentari inesistenti al momento della stipula dell'atto di compravendita e quindi del tutto sconosciute all'acquirente e predisposte sulla scorta del mandato conferito dal compratore, spesso parte economicamente debole del rapporto, al costruttore venditore di predisporre (in futuro) anche nel suo interesse il regolamento stesso.

La pronuncia si fonda sul rilievo che l'acquirente non si sarebbe limitato ad assumere un generico impegno a rispettare l'emanando regolamento ma avrebbe dato specifico incarico di predisporlo in nome e per conto proprio. Secondo la Corte tale circostanza sarebbe sufficiente a far superare l'obiezione della mancanza del regolamento al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare posto che ai sensi dell'articolo 1388 del Codice civile gli effetti del contratto concluso dal rappresentante si sarebbero perfezionati direttamente nei confronti del rappresentato. Il regolamento condominiale, quindi, sarebbe opponibile all'acquirente, in quanto predisposto dall'originario costruttore su suo specifico incarico contrattuale.

Va detto che proprio in relazione a quest'ultimo aspetto sul quale la pronuncia spende poche parole nelle righe finali della parte motiva sorgono i maggiori dubbi sulla fondatezza della tesi sostenuta dalla Corte.

Già con la pronuncia 856/2000 la Cassazione aveva affermato che il mero incarico al venditore-costruttore di predisporre il regolamento non può valere come approvazione di un regolamento di cui non si conosce il contenuto, perché allo stato inesistente, a meno che i condòmini non aderiscano al regolamento dopo la sua redazione.

Anche di recente (sentenza 8606/2014) la Corte aveva affermato che il regolamento può vincolare l'acquirente solo se successivamente alla sua redazione quest'ultimo vi abbia prestato adesione. La nullità per la indeterminatezza del mandato risultava implicita nel fatto che la determinazione del contenuto era riservata senza alcun criterio predeterminato al venditore mandatario. E anche la sentenza 19346/2014 affermava il principio che solo il richiamo concreto nel singolo atto di acquisto a un regolamento esistente consente di considerare quest'ultimo come parte integrante dell'atto.

**(Vincenzo Nasini, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 16 novembre 2016)**



## Immobili: fisco e agevolazioni

### ■ Corte di Cassazione - Sentenza 30 novembre 2016, n. 24400

#### ***Bonus «prima casa» decaduto, responsabile anche il venditore***

Anche la parte venditrice è solidalmente responsabile della maggiore imposta dovuta per il caso del mancato conseguimento dell'agevolazione "prima casa" richiesta dall'acquirente di un'abitazione, ma negata dal Fisco per ragioni non imputabili alla parte acquirente.

È quanto deciso dalla Cassazione nella sentenza n. 24400 del 30 novembre 2016.

Il caso oggetto del giudizio giunto all'esame della Suprema Corte era quello della vendita di un appartamento che l'amministrazione ha giudicato avere caratteristiche "di lusso", revocando pertanto il beneficio fiscale di cui il contribuente si era avvalso in sede di registrazione del contratto di compravendita.

La normativa sulle caratteristiche "di lusso" delle abitazioni, invero, non è più attualmente vigente, ma il caso è comunque interessante perché oggi l'agevolazione "prima casa" può

essere domandata solo per abitazioni classificate in Catasto in categorie diverse dalle categoria A/1, A/8 e A/9. Quindi, la sentenza deve essere letta come se riguardasse il caso della vendita con agevolazione "prima casa" di un manufatto in ipotesi classificato (anche a seguito di una revisione che il Catasto effettui in data posteriore al contratto di compravendita) in un gruppo catastale diverso dal gruppo "A" oppure in una delle predette categorie del gruppo "A" per le quali l'agevolazione "prima casa" è inibita.

Ebbene, con riferimento alla responsabilità per il pagamento di imposte dovute a seguito di un accertamento dell'amministrazione, le regole da tenere in considerazione sono le seguenti:

-l'articolo 57, comma 1, Dpr 131/1986 (testo unico dell'imposta di registro), il quale sancisce che, verso il Fisco, i contraenti «sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta» (è ovvio poi che, nei rapporti interni, la fiscalità indiretta della compravendita grava, di regola, sull'acquirente, verso il quale ha diritto di rivalsa il venditore che abbia pagato somme al Fisco, sempre che l'acquirente sia capiente);

-il successivo comma 4 sancisce che «l'imposta complementare» (tale è la natura dell'imposta che il fisco pretende a seguito di una comminatoria di decadenza) «dovuta per un fatto imputabile soltanto ad una delle parti contraenti è a carico esclusivamente di questa».

Ora, è ovvio che la decadenza dall'agevolazione "prima casa" è, in massima parte, dovuta al fatto dell'acquirente: ad esempio, perché ha dichiarato, difformemente dal vero, di risiedere o di lavorare nel Comune in cui è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato; oppure perché non ha rispettato l'impegno di trasferire la sua residenza in detto Comune entro 18 mesi dal rogito; oppure perché già è proprietario di un'altra casa nel medesimo Comune; oppure perché è proprietario, in qualsiasi parte del territorio nazionale di altra abitazione per il cui acquisto ha già richiesto l'abitazione (e non la aliena entro un anno dal nuovo acquisto).

Però, come appunto insegna la sentenza n. 24400/2016, la decadenza dall'agevolazione "prima casa" può verificarsi anche per ragioni non imputabili alla parte acquirente. Cosicché anche la parte venditrice deve mettere in conto una sua possibile responsabilità in caso di mancata concessione dell'agevolazione al contratto con il quale il venditore ha alienato un'abitazione a un acquirente che ha domandato l'agevolazione "prima casa" e che ha poi visto revocarsi l'agevolazione per causa al medesimo non imputabile.

**(Angelo Busani e Elisabetta Smaniotto, Il Sole24ORE – Quotidiano del Fisco, 2 dicembre 2016)**



## Immobili: vendita e locazione

### ■ Tribunale di Palermo - Sezione 2 - Sentenza 16 maggio 2016 n. 2653

#### ***Locazioni, l'inadempimento non autorizza la sospensione del canone***

«Qualora il locatore non osservi gli obblighi contrattualmente previsti ex lege o assunti in contratto, il conduttore, pur avendo a disposizione gli ordinari rimedi per recedere dalle vincolanti pattuizioni e per chiedere eventualmente il risarcimento dei danni, non può tuttavia esimersi dal tempestivo ed integrale pagamento del canone di locazione per sua natura direttamente connesso al godimento effettivo e/o potenziale dell'unità immobiliare presa in locazione». Lo ha affermato il Tribunale di Palermo, sentenza 16 maggio 2016 n. 2653, aggiungendo che il principio trova un limite «ove venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti». Soltanto in questo caso, dunque, «la sospensione totale o la autoriduzione del canone viene considerata dalla giurisprudenza prevalente come legittima "se conforme a lealtà e buona fede", anche alla luce del principio "inadimplenti non est adimplendum"».

Il tribunale ha così rigettato la richiesta di un affittuario contro il decreto ingiuntivo che lo obbligava a pagare 4.400 euro al proprietario per canoni non pagati. L'opponente, per un verso, aveva sostenuto l'esistenza di un accordo – risultato non provato – per la cessazione anticipata del contratto in base al quale gli ultimi quattro mesi di pigione non erano dovuti. Per l'altro, la mancata realizzazione delle opere di manutenzione prevista nel contratto a carico del locatore. Ma negli accordi, viceversa, risultava un obbligo dell'affittuario di realizzare l'impianto elettrico ed imbiancare le pareti trattenendo quattro mensilità a titolo di contributo. Mentre a carico del conduttore era posta una penale di 15mila euro per il caso di mancato rinnovo del contratto alla prima scadenza.

In definitiva, conclude la sentenza, nessuno dei fatti allegati dall'opponente è stato provato, per cui vanno bocciate la richiesta di risoluzione del contratto per colpa del proprietario e la conseguente domanda riconvenzionale per 15mila euro. Infatti, la durata inferiore del contratto non è dipesa da una scelta unilaterale del locatore. Né, conclude il Tribunale, può trovare accoglimento la domanda di restituzione della cauzione essendo acclarata la mancata corresponsione di quattro mensilità.

**(Francesco Machina Grifeo, Il Sole24ORE – Guida al Diritto, 22 novembre 2016)**

#### ■ Corte di Cassazione - Sezione II Civile - Sentenza 15 novembre 2016, n. 23236

##### ***Per l'illegittimità edilizia dell'immobile alienato, risarcimento al compratore***

Nel caso in cui il compratore di un immobile sia tenuto a sostenere le spese di sanatoria del cespite, il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno inizia a decorrere non dal giorno dell'inadempimento – coevo alla vendita del bene non conforme alla concessione – bensì da quello di produzione dell'effetto dannoso.

Ad affermarlo è la seconda Sezione della Corte di cassazione in una recente pronuncia che, accogliendo il ricorso, ha cassato la decisione impugnata enunciando espressamente anche il principio di diritto. Nel caso in esame, il ricorrente, acquistato il diritto di usufrutto su di una villetta nel maggio del 1993, aveva avanzato, soltanto nell'aprile del 2005, nei confronti del venditore domanda di risarcimento dei danni costituiti dalle spese di sanatoria sostenute sull'immobile risultato non conforme all'originaria concessione. Pur vittorioso in primo grado, il ricorrente era invece risultato soccombente nel giudizio di appello, laddove i giudici di merito avevano ritenuto prescritto il suo diritto al risarcimento. Quest'ultimo, infatti, sorto al momento della stipula del contratto traslativo, non poteva più essere esercitato essendo irrimediabilmente spirato l'ordinario termine di prescrizione decennale.

La Suprema Corte, valorizzando la più recente giurisprudenza formatasi in materia di responsabilità professionale e di risarcimento del danno extracontrattuale (in particolare, sul contagio da emotrasfusioni) censura la valutazione operata dalla corte territoriale la quale, nell'interpretare l'art. 2935 cod. civ. – secondo cui "...la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere..." – sul presupposto che la non conoscenza del danno contrattuale costituisca un impedimento di puro fatto all'esercizio del diritto, istituisce una sorta di automatismo tra la conclusione del contratto ed il decorso del termine di prescrizione. La coincidenza tra il fattore genetico remoto e la data a partire dalla quale il diritto può essere esercitato, osserva la Corte, è tuttavia irrealistica allorché all'obbligazione inadempita si sostituisca quella succedanea risarcitoria. A differenza della prima, infatti, la seconda presuppone non solo il vincolo, cioè il contratto, ma anche la responsabilità che, a sua volta, implica l'esistenza di un danno, non astratto ed ipotetico, bensì concreto e reale, vale a dire oggettivamente manifestatosi. E poiché tale manifestazione può essere differita nel tempo, precisa la Cassazione, secondo variabili indipendenti dalla natura e dal contenuto del contratto, la prescrizione non decorre necessariamente dal giorno in cui si producono gli effetti negoziali. Per principio generale, inoltre, nessun termine, sostanziale o processuale, può decorrere sorprendendo chi ha l'onere di osservarlo; la perdita del diritto o del potere connesso presuppone l'autoresponsabilità di lui e l'affidamento del terzo contro-interessato.

Nella particolare ipotesi di danno da illegittimità edilizia dell'immobile alienato, è alla data di manifestazione oggettiva del danno e non a quella della stipula del contratto che deve essere fatta risalire la decorrenza del termine di prescrizione entro cui esercitare il credito risarcitorio: infatti solo da tale momento il danneggiato è in grado di conoscerne l'esistenza e le cause. Tale manifestazione può anche – in ipotesi particolari – essere coeva all'acquisto, ma non per questo, conclude la pronuncia, può pretendersi dipendente dall'effetto traslativo, non potendosi istituire alcun automatismo tra l'una e l'altro. In conclusione, cassando la sentenza oggetto di impugnazione, la Corte di legittimità invita i giudici a rinnovare l'esame di merito volto ad accertare il momento di manifestazione del danno attenendosi al seguente principio di diritto: "per gli effetti di cui all'art. 2935 cod. civ. il termine di prescrizione del diritto dell'acquirente al risarcimento del danno derivante dall'illegittimità edilizia dell'immobile oggetto di vendita, decorre non dalla data in cui si verifica l'effetto traslativo ma dalla manifestazione oggettiva del danno, perchè solo da tale momento il danneggiato può conoscerne l'esistenza e le cause".

**Cassazione civile, Sezione II, sentenza 15 novembre 2016, n. 23236**

**Riferimenti normativi:**

Cod. Civ. art. 1218

Cod. Civ. art. 2935

Cod. Civ. art. 2946

**Riferimenti giurisprudenziali:**

Cass. civ. Sez. III Sentenza 03/05/2016, n. 8645

Cass. civ. Sez. III Sentenza 18/02/2016, n. 3176

Cass. civ. Sez. III Sentenza 15/07/2009, n. 16463

Cass. civ. Sez. III Sentenza 27/07/2007, n. 16658

Cass. civ. Sez. III Sentenza 08/05/2006, n. 10493

**(Federico Ciaccafava, II Sole24ORE – Tecnici24, 21 novembre 2016)**

■ **Tribunale di Caltanissetta – Sentenza 30 maggio 2016**

**Inadempimento se l'appartamento è instabile**

Va risolto per inadempimento il contratto di compravendita di un appartamento, se il venditore nasconde, al momento della firma dell'atto, i gravi problemi di staticità del bene. È la conclusione di una sentenza del Tribunale di Caltanissetta (giudice Gregorio Balsamo) dello scorso 30 maggio.

La vicenda risale al 2009, quando due coniugi avevano comprato un bene da destinare ad abitazione. Quasi subito erano comparse crepe sui muri perimetrali e sulla pavimentazione. Gli acquirenti avevano quindi saputo che in precedenza altri immobili nella stessa strada avevano avuto un cedimento delle fondazioni, tanto che tutti i proprietari, compresi i venditori, si erano incontrati per esaminare il problema. Così i compratori hanno chiesto la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni, contestando ai venditori di aver nascosto le condizioni dell'immobile. Dal canto loro, i convenuti hanno affermato che gli acquirenti avevano visionato il bene prima della stipula dell'atto, e quindi ne conoscevano lo stato.

Il Tribunale accoglie la domanda degli attori. Il giudice ricorda che, in base all'articolo 1490 del Codice civile, il venditore deve garantire che la cosa sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore; e se il bene presenta tali difetti, il compratore può domandare la risoluzione del contratto o la riduzione del

prezzo (articolo 1492). Inoltre, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto anche quando la cosa venduta non ha le qualità promesse o quelle essenziali per l'uso a cui è destinata (articolo 1497). Sin qui la legge. Ma «altra ipotesi - aggiunge il Tribunale, citando la sentenza 5202/2007 della Cassazione - non espressamente contemplata dal Codice, ma compiutamente delineata dalla dottrina e dalla giurisprudenza, è quella della consegna del cosiddetto aliud pro alio». Situazione che ricorre quando «il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito», e dunque («appartenendo a un genere diverso») «si riveli funzionalmente del tutto inidoneo» ad attribuire all'acquirente l'utilità richiesta. In questo caso, l'acquirente può chiedere, in base all'articolo 1453 del Codice civile, la risoluzione o l'esatto adempimento del contratto.

Nel caso in esame, le parti - prosegue la sentenza - avevano «inteso trasferire un immobile idoneo a essere destinato a civile abitazione». Un bene che, al momento dei sopralluoghi degli acquirenti, presentava solo «qualche leggera fessura», giacché «non era ancora divenuta evidente la reale gravità della situazione». Che, invece, era conosciuta dai venditori, i quali avevano partecipato alle «riunioni indette dai proprietari degli immobili della zona e presso l'ufficio tecnico del Comune per discutere dei problemi di stabilità geologica della zona». Tuttavia, tale situazione non era stata riferita «agli acquirenti né al tempo delle trattative, né al momento del rogito dell'atto pubblico di vendita». I convenuti avevano dunque alienato un immobile «inagibile e, di conseguenza, inabitabile», sicché si era realizzata, in sostanza, la vendita di un bene per un altro.

Così il Tribunale ha pronunciato la risoluzione del contratto, con condanna dei venditori a restituire la somma incassata e a risarcire il danno.

**(Antonino Porracciolo, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 9 novembre 2016)**

#### ■ Corte d'Appello di Lecce - Sezione I - Sentenza 28 giugno 2016 n. 688

##### ***Compravendita, provvigione all'agenzia anche se l'appartamento viene intestato a un terzo***

La provvigione per il mediatore scatta anche se l'appartamento viene poi intestato ad una terza persona, in questo caso la figlia. La ha stabilito la Corte d'Appello di Lecce, con la sentenza 28 giugno 2016 n. 688, richiamando un precedente di Cassazione ( n. 11911/2002) che ha statuito: «Il diritto del mediatore alla provvigione, ex art. 1755 c.c., deve essere riconosciuto in relazione alla conclusione dell'affare e non già in relazione alla conclusione del relativo negozio giuridico tra le stesse parti, cosicché il mediatore ha diritto alla provvigione anche se le parti dell'affare sostituiscano altri a se stesse nella stipulazione del contratto».

Il caso partiva da una compravendita realizzata poco tempo dopo l'esaurimento del mandato concesso all'agenzia tra soggetti (il venditore ed i genitori dell'intestatario) che erano venuti in contatto grazie all'opera del mediatore. L'agenzia immobiliare aveva chiesto il pagamento del 3% del prezzo indicato nel mandato sia al venditore che agli acquirenti. Il Tribunale di Brindisi accogliendo parzialmente la domanda condannò soltanto il venditore a pagare all'attrice 3mila euro, in luogo dei 10mila richiesti, basandosi sul prezzo contenuto nel rogito. Contro questa decisione l'agenzia ha proposto ricorso.

E la Corte territoriale l'ha accolta affermando che è «pacifico» che gli acquirenti abbiano visitato l'appartamento su iniziativa del mediatore ed alla presenza della venditrice, «venendo messi in tal modo a conoscenza della possibilità della compravendita e del soggetto proprietario». Mentre il periodo di tempo trascorso prima dell'acquisto, il fatto che sia stato formalizzato qualche decina di giorni dopo la scadenza dell'incarico, la differenza fra il prezzo inizialmente richiesto e quello successivamente indicato nell'atto di compravendita, «sono elementi che non hanno di per sé rilevanza ai fini dell'esclusione del rapporto di causalità fra l'intervento del mediatore e la conclusione dell'affare». Il diritto del mediatore, infatti, «sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative, fino all'accordo definitivo».



Né, prosegue la sentenza, una volta concluso l'affare, «assume rilevanza (...) la assoluta identità delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata a termine solo successivamente» (Cass. n. 15014/2000). Del pari non ha rilevanza, prosegue la sentenza, il fatto che l'acquisto sia stato fatto a nome della figlia e non dei genitori, «trattandosi di scelta, effettuata dalla parte acquirente, in base alle proprie convenienze soggettive, che a sua volta non interrompe il rapporto di causalità». La realizzazione del risultato economico, spiega la decisione, «prevale su ogni altra considerazione, qualora sia stato raggiunto per effetto dell'intervento del mediatore; sicché il diritto al compenso spetta a quest'ultimo quali che siano le modalità formali con cui l'affare si realizzi e finanche se le parti originarie sostituiscano altri a sé nell'instestazione giuridica del bene» (n. 25851/2014).

Riguardo al quantum poi la Corte afferma che benché la regola imponga di tener conto del reale valore dell'affare «nel caso di specie l'unico dato certo cui fare riferimento è il corrispettivo indicato nell'atto di compravendita». Mentre non può attribuirsi rilevanza all'importo (310mila euro) citato nella lettera di incarico al mediatore, «ben potendo parte venditrice aver ridotto - anche significativamente - le proprie pretese». Del resto, conclude, nulla autorizza neppure a ritenere che la volontà delle parti fosse quella di far riferimento alla percentuale sul corrispettivo inizialmente richiesto invece che a quello poi effettivamente percepito.

**(Francesco Machina Grifeo, Il Sole24ORE – Guida al Diritto, 9 novembre 2016)**

# Approfondimenti

AGEVOLAZIONI  
PRIMA CASA

## Bonus "prima casa" salvo se mancano le fognature ancora dopo 18 mesi

*Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 30 novembre 2016, n. 1010 pag. 1998-2003*

Non decade dall'agevolazione "prima casa" il contribuente che abbia trasferito la sua residenza nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato oltre i 18 mesi consentiti dalla normativa di riferimento, se il ritardo è stato determinato dall'impossibilità di stabilire prima la dimora presso tale immobile, a causa dell'assenza di allacciamento fognario.

È ancora una pronuncia sulla dibattuta questione della causa di forza maggiore come esimente dalla decadenza dall'agevolazione "prima casa" quella che la Commissione tributaria regionale di Milano ha assunto con la sent. 4961/30/16 del 28 settembre scorso.

Continuano a permanere così le incertezze e i dubbi sull'applicazione dell'agevolazione più diffusa in ambito immobiliare, ovvero il cosiddetto bonus "prima casa", perché, se la normativa è chiara nello stabilire il limite massimo temporale di 18 mesi entro il quale il compratore deve trasferire la sua residenza nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, sempre che già in esso non sia collocata al momento del rogito notarile, è altrettanto vero che la casistica giurisprudenziale della deroga, interpretativamente creata, a tale vincolo temporale è in continuo ampliamento, riguardando tutte quelle ipotesi in cui si verifichi una causa di forza maggiore, imprevedibile e sopraggiunta successivamente al momento dell'atto di trasferimento immobiliare, idonea a giustificare il ritardo nello spostamento della residenza.

Con la pronuncia in commento - lo si anticipa sin da subito - i giudici di merito hanno stabilito che anche il mancato tempestivo allacciamento fognario, dovuto a ritardi nell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria del sito in cui è ubicata l'unità immobiliare in corso di costruzione oggetto di acquisto agevolato, costituisce una causa di forza maggiore idonea a non fare decadere dall'agevolazione il compratore che, a causa di tale ritardo nell'allacciamento fognario, non abbia potuto trasferire la sua residenza entro il termine normativamente previsto di 18 mesi dalla data di acquisto, perché, in assenza di fognatura, il comune non aveva rilasciato il certificato di abitabilità e quindi l'immobile non poteva essere usato come abitazione presso cui trasferire la residenza.

Prima di esaminare più dettagliatamente la decisione del collegio d'appello, pare opportuno riepilogare brevemente la normativa di riferimento e i presupposti applicativi che presidiano la fruizione dei relativi benefici fiscali.

### **La disciplina agevolativa**

Dal 1° gennaio 2014, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, si applica l'imposta di registro nella misura del 2% agli atti di trasferimento di «case di abitazione, a eccezione di quelle di

categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)» dello stesso art. 1.

A tale proposito, l'Agenzia delle entrate, con la circ. n. 2/E/2014, ha evidenziato che risultano agevolabili gli atti di trasferimento relativi a:

- abitazioni di tipo civile (cat. A/2);
- abitazioni di tipo economico (cat. A/3);
- abitazioni di tipo popolare (cat. A/4);
- abitazioni di tipo ultrapopolare (cat. A/5);
- abitazioni di tipo rurale (cat. A/6);
- abitazioni in villini (cat. A/7);
- abitazioni e alloggi tipici dei luoghi (cat. A/11).

L'Amministrazione finanziaria inoltre, con lo stesso documento di prassi, ha altresì ricordato che ovviamente l'agevolazione non può essere fruita in relazione a immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come, per esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Per gli atti di trasferimento soggetti a IVA, invece, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 33 del D.Lgs. 175/2014, il riformulato punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 prevede ora l'aliquota agevolata al 4% per i trasferimenti di «case di abitazione a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9».

### ***Le condizioni per la prima casa***

La nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986 prevede le seguenti condizioni ai fini dell'accesso al beneficio fiscale:

- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di volere stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- nell'atto di acquisto, l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto, l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

Ai sensi del comma 4 della predetta nota II-bis), per quel che qui rileva, in caso di dichiarazione mendace, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte.

Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli

acquirenti la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora.

Da quanto sopra emerge chiaramente che, in caso di mancato trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi dalla data del rogito notarile, qualora la stessa non sia già stabilita presso il comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, il contribuente (acquirente) decade dal beneficio fiscale.

### ***L'esimente del ritardo nell'allacciamento fognario***

I giudici del Palazzaccio hanno sempre valorizzato l'eventuale esistenza di cause di forza maggiore che possano in qualche modo giustificare la tardività del trasferimento della residenza, evitando la decadenza dal beneficio fiscale.

Del resto anche l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il mancato trasferimento della residenza, nel termine di legge, nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" non comporta la decadenza dall'agevolazione qualora tale evento sia dovuto a una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile. Ricorre il caso della forza maggiore quando si verifica e sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato, vale a dire un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento (ris. n. 140/E del 10 aprile 2008 e n. 35/E del 1° febbraio 2002).

Ritornando alla giurisprudenza di legittimità, per quanto concerne gli imprevisti che si possono verificare durante i lavori di ristrutturazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato e che determinano il rinvio della conclusione dei lavori in data successiva alla scadenza dei 18 mesi previsti per il trasferimento della residenza, così da comportare potenzialmente la decadenza dall'agevolazione per il mancato tempestivo trasferimento della residenza, la Suprema Corte, già nel 2013, con la sent. n. 14399, aveva ritenuto corretto imputare il mancato trasferimento della residenza a causa di forza maggiore, atteso il rinvenimento di reperti archeologici impeditivo della prosecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento acquistato.

Era stata altresì evidenziata, in tale occasione, la non imputabilità del mancato trasferimento della residenza, per effetto della sopravvenienza di un impedimento oggettivo, imprevedibile e inevitabile, tale da escludere, di per sé, la decadenza dall'agevolazione, senza che possano essere, a tale fine, richiesti ulteriori comportamenti a carico del contribuente, come il reperimento di altro immobile.

Con l'ord. 24963/2015, gli Ermellini hanno riconfermato tale posizione, stabilendo che il trasferimento, entro i 18 mesi previsti, della residenza del contribuente, che ha usufruito dell'agevolazione "prima casa" per l'acquisto dell'immobile, è elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresentando un obbligo del contribuente verso il Fisco.

Deve tuttavia tenersi conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.

Ne consegue che il mancato stabilimento, nei termini di legge, della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto, come nel caso di sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile disposta dalla Sovrintendenza, a causa della cosiddetta "sorpresa archeologica", cioè il rinvenimento di reperti, impeditivo della prosecuzione dei lavori.

Non decade inoltre dall'agevolazione "prima casa" - ha più recentemente stabilito la Cassazione, con la sent. n. 8351/2016 - il contribuente che abbia acquistato un'unità immobiliare in un condominio, la cui assemblea abbia deliberato, successivamente all'atto di acquisto agevolato della predetta unità immobiliare, interventi di rilevante manutenzione straordinaria sul condominio, tali da impedire non solo l'abitabilità, ma anche l'accesso all'appartamento acquistato, sicché il mancato trasferimento della residenza nel comune di ubicazione di tale unità immobiliare entro il termine previsto di 18 mesi dall'acquisto è giustificato dall'esistenza di una causa di forza maggiore.

La sentenza in commento della Commissione tributaria regionale di Milano (n. 4961/30/2016) si innesta in questo filone giurisprudenziale di legittimità. In particolare, con essa, il collegio di merito ha esaminato il caso di un contribuente che aveva acquistato, fruendo dell'agevolazione de qua, un immobile in corso di costruzione, per il quale vi erano stati dei ritardi nell'esecuzione dei lavori: i problemi originariamente insorti nella procedura di lottizzazione interessante un'area soggetta a edificazione contigua a quella assegnata avevano comportato infatti ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (fognature) interessanti anche l'area su cui insisteva l'immobile acquistato, con conseguente mancato rilascio, da parte del comune, del certificato di abitabilità sino a ultimazione delle stesse opere, ovvero oltre il predetto termine di 18 mesi previsto dalla legge per il trasferimento della residenza ai fini della fruizione dei benefici fiscali in parola.

In effetti, dopo avere ottenuto l'abitabilità dell'unità immobiliare acquistata, il contribuente aveva trasferito immediatamente la residenza nell'immobile, presentando la correlata domanda di residenza anagrafica al comune, ma ciò si era verificato quando ormai erano decorsi i detti 18 mesi di termine per adempiere.

Il collegio di merito ha osservato che certamente, all'atto del rogito, ossia quando il contribuente si era impegnato a effettuare il trasferimento della propria residenza nei 18 mesi, questi non deteneva elementi conoscitivi dai quali potere ragionevolmente desumere che tale periodo non sarebbe stato sufficiente per effettuare gli allacciamenti necessari affinché l'abitazione acquistata potesse essere effettivamente utilizzata come tale.

Soltanto il mancato collegamento fognario entro il termine previsto, a causa dei ritardi nelle opere di urbanizzazione sopraggiunti successivamente al momento del rogito, ha impedito, di fatto, l'utilizzo dell'immobile quale abitazione, con la conseguenza che, secondo il collegio di merito, ciò integra una causa di forza maggiore idonea a giustificare il ritardo nel trasferimento della residenza e quindi a consentire la conservazione dei benefici fiscali in capo all'acquirente. Da tutto quanto sin qui illustrato si può concludere pertanto che, se il contribuente incorre in impedimenti, non noti al momento dell'acquisto dell'immobile, che siano imprevedibili e inevitabili, si configura una causa di forza maggiore che può giustificare il tardivo trasferimento della residenza nel comune di ubicazione di tale immobile.

Diversamente, se gli impedimenti sono già noti, per qualunque ragione, al momento del rogito notarile, non si può ritenere sussistente una causa di forza maggiore in relazione all'evento che determina il ritardo nel trasferimento della residenza, atteso che in tale caso l'evento non è imprevedibile.

Di tale assunto si trova conferma anche nella sent. n. 13177/2014 della Corte di Cassazione, incentrata sulla circostanza dedotta in lite per cui, al momento del rogito, il contribuente era al corrente che lo sfratto per finita locazione era stato intimato per un termine posteriore alla scadenza dei 18 mesi previsti per il trasferimento della residenza. Questa circostanza, secondo gli Ermellini, non integra le caratteristiche costitutive della forza maggiore di cui trattasi, i cui caratteri sono appunto quelli dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità, che non possono rinvenirsi nel caso in cui il contribuente abbia comperato un immobile, sapendo di non potere abitare lo stesso entro i prescritti 18 mesi.

Infine, pur dovendosene dare menzione, per completezza di trattazione, deve ritenersi recessiva la rigida posizione giurisprudenziale, seppure manifestata anche in tempi recenti, per

cui debba escludersi, in ogni caso, che il contribuente possa fare valere, per esimersi dalla decadenza dall'agevolazione in parola, qualsivoglia fatto impeditivo al mancato trasferimento della residenza nel termine normativamente previsto, come appunto la sussistenza di una causa di forza maggiore (Cass., sent. n. 2616/2016).

### **Agevolazione "prima casa"**

	<b>ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO</b>	<b>ATTI SOGGETTI A IVA</b>
<b>Norme di riferimento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, come modificata dall'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 23/2011;</li> <li>• nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, come modificato all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 23/2011;</li> <li>• art. 10, comma 2, del D.Lgs. 23/2011;</li> <li>• art. 10, comma 3, del D.Lgs. 23/2011, come sostituito dall'art. 26, comma 1, del D.L. 104/2013.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972;</li> <li>• nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, come modificato all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 23/2011;</li> <li>• art. 26, commi 2 e 3, del D.L. 104/2013.</li> </ul>
<b>Ambito applicativo</b>	Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse.	Case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione.

<b>Condizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di volere stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;</li> <li>• nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;</li> <li>• nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.</li> </ul>
-------------------	---

	<b>ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO</b>	<b>ATTI SOGGETTI A IVA</b>
<b>Tassazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposta di registro: 2%, con un minimo di € 1.000;</li> <li>• imposta ipotecaria: € 50;</li> <li>• imposta catastale: € 50;</li> <li>• imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie: esente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IVA al 4%;</li> <li>• imposta di registro: € 200;</li> <li>• imposta ipotecaria: € 200;</li> <li>• imposta catastale: € 200;</li> <li>• imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie applicabili nella misura di legge.</li> </ul>

	<b>ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO</b>	<b>ATTI SOGGETTI A IVA</b>
<b>Base imponibile</b>	<p>Valore venale dell'immobile o, se superiore, corrispettivo pattuito (art. 46 del D.P.R. 131/1986). Tuttavia, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi a oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato secondo il sistema del "prezzo-valore" (art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986), indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto; le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito; in tale caso, gli onorari notarili sono ridotti del 30% (art. 1, comma 497, della legge 266 del 23.12.2005).</p>	<p>Corrispettivo pattuito (art. 13 del D.P.R. 633/1972).</p>

	<b>ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO</b>	<b>ATTI SOGGETTI A IVA</b>
<b>Sanzioni</b>	<p>In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte.</p>	<p>In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in</p>

		assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima.
--	--	---

*Le sopra riportate disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.*



## **I ipotesi particolari: il rent to buy**

*Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 15 novembre 2016, n. 1009 pag. 1884-1885*

### ***Il contratto di rent to buy***

Al fine di descrivere questa fattispecie, può dirsi che il rent to buy è un nuovo tipo di contratto che ricomprende sia una locazione, sia un preliminare di vendita dello stesso immobile locato. Viene prevista l'immediata consegna dell'immobile dal proprietario al conduttore (che è anche promissario acquirente), il quale, oltre a pagare ovviamente il canone di affitto, potrà successivamente decidere di acquistare detta unità immobiliare, potendo al contempo detrarre dal corrispettivo della vendita una parte dei canoni già pagati. Il conduttore ha la facoltà (e non l'obbligo) di acquistare e il proprietario (in caso di mancata vendita) potrà trattenere una somma maggiore rispetto a un normale canone di locazione.

### ***Alcune regole specifiche***

Questa nuova tipologia di locazione/compravendita (che può chiamarsi "affitto con riscatto") è stata recentemente disciplinata nel nostro ordinamento dal noto decreto "Sblocca Italia" (esattamente dall'art. 23 del D.L. 133 del 12 settembre 2014, conv. dalla legge 164 dell'11 novembre 2014, che denomina la fattispecie "contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili") con previsione di alcune regole, tra le quali:

- a) l'importo mensile è composto di due parti: canone di locazione più quota di accantonamento prezzo;
- b) la quantificazione dell'ammontare è stabilita dalle parti;
- c) il contratto è trascritto nei registri immobiliari, con effetti fino a 10 anni;
- d) si risolve per mancato pagamento di non meno di 1/20 dei canoni;
- e) il venditore conserva la proprietà sino all'integrale pagamento del prezzo.

### ***Applicabilità al condominio***

La disciplina sul rent to buy (citato D.L. 133/2014) non contiene alcuna previsione espressa che richiami la fattispecie condominiale e si dedica unicamente a regolare il rapporto tra le parti. Tuttavia è evidente che l'oggetto di tale contratto (immobile di cui sia possibile il "godimento") rimanda implicitamente all'edificio condominiale e alle unità immobiliari in esso contenute. Risulta inoltre evidente che l'indicazione operata dal decreto sia dell'art. 2645-bis cod. civ. ("contratti preliminari aventi a oggetto porzioni di edifici da costruire"), sia dell'art. 2825-bis cod. civ. ("l'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale") depone per una chiara ammissibilità dell'istituto qualora riguardi abitazioni o locali compresi in condominio.

### ***Le norme condominiali***

Sul punto va evidenziato che la regolamentazione del rent to buy da parte del citato D.L. 133/2014 comporta la conseguenza della tipizzazione della relativa fattispecie e della sua sottrazione all'ambito della locazione, con l'ulteriore effetto dell'inapplicabilità degli artt. 9 e 10 della legge 392 del 27 luglio 1978 (che riguardano, come noto, gli "oneri accessori" e la "partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini"). Sotto altro aspetto, considerando che il conduttore/promissario acquirente è titolare di un diritto di godimento sull'immobile (come un inquilino), nonché di un diritto all'acquisto, va pure evidenziato che l'art. 23 del suddetto decreto dichiara applicabili "le disposizioni degli artt. da 1002 a 1007,

nonché degli artt. 1012 e 1013 del codice civile”; tutte norme che riguardano il diritto di usufrutto. Ne deriva, in riferimento alle novità introdotte dalla riforma del condominio (legge 220/2012), l’applicazione dell’art. 67 disp. att. cod. civ., che riconosce all’usufruttuario il diritto di votare nelle deliberazioni aventi per oggetto l’ordinaria amministrazione (con facoltà sussidiaria per le decisioni di straordinaria).

### ***La responsabilità solidale***

L’art. 67 disp. att. cod. civ. prevede, in via generale – al comma 8 –, anche un regime di solidarietà passiva fra l’usufruttuario e il nudo proprietario nei confronti del condominio (a differenza di quanto era previsto ante riforma). Si pone quindi il problema se tale norma possa trovare applicazione anche al contratto di rent to buy. Secondo la migliore interpretazione, tra il proprietario e il conduttore/promissario acquirente deve ritenersi vigente detta solidarietà, quanto meno in riferimento al collegamento che detto art. 67 pone tra le norme sulla partecipazione all’assemblea e quelle sull’obbligo di pagamento.

### ***La convocazione dell’assemblea***

Nel caso in cui, all’interno dell’edificio in condominio, sia presente un immobile oggetto di un contratto di rent to buy, si pone anche l’ulteriore problema del destinatario della convocazione (tra il proprietario e il conduttore/promissario acquirente). Anche se il citato art. 67 disp. att. cod. civ. pone una distinzione per la partecipazione alle riunioni (ordinaria/straordinaria amministrazione), la facoltà di sostituzione prevista dall’art. 1106 cod. civ. a favore dell’usufruttuario e anche la difficile distinzione tra tali “affari” sono aspetti che consigliano di inoltrare sempre un duplice ma separato avviso nei confronti di ciascuno di tali soggetti.

### ***In sintesi***

- Il contratto di rent to buy prevede sia una locazione, sia una promessa di vendita;
- L’importo mensile comprende due distinte parti (canone ed acconti prezzo);
- E’ quindi possibile acquistare l’immobile detraendo dal prezzo parte dei canoni pagati;
- Tale contratto può facilmente riguardare immobili siti in condominio;
- In tal caso, si applicano le regole in tema di usufrutto (art. 67 disp. att. cod. civ.);
- Tra queste anche la responsabilità solidale tra usufruttuario e nudo proprietario.

### ***Riferimenti normativi***

-D.L. 133 del 12 settembre 2014

-Artt. 1002-1007 cod. civ.; artt. 1012 e 1013 cod. civ.; artt. 2643, 2645-bis, 2668, 2775-bis, 2825-bis, 2932 cod. civ.

-Art. 67 disp. att. cod. civ.

# L'Esperto Risponde

## Condominio

### ■ LA FOGNATURA È RIPARATA A CARICO DI CHI LA UTILIZZA

**D.** *Ho un appartamento in un palazzo che ha due colonne montanti della fogna, una lato est ed una lato ovest, le quali, dopo un percorso sotterraneo di alcune decine di metri, confluiscono in un pozzetto condominiale per poi collegarsi alla fogna comunale. Il mio appartamento è sul lato ovest.*

*Da alcuni anni vi sono intasamenti periodici sul tratto interrato della tubatura lato est. Per questo, l'amministratore ha proposto l'intervento per la riparazione del guasto con la ripartizione delle spese tra tutti i condomini in misura proporzionale alle singole abitazioni, sostenendo che la fognatura orizzontale è un'opera deputata a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, rientrando quindi fra le cose comuni. Personalmente, non utilizzando il tratto guasto, la penso diversamente.*

*Qual è la corretta interpretazione?*

-----

**R.** Si ritiene che la fognatura orizzontale che collega una delle due colonne montanti dello scarico fognario al pozzetto comune, che scarica a sua volta nella fogna comunale, sia impianto destinato a servire soltanto una parte dell'edificio.

Nel caso di specie, sarà quindi applicabile l'articolo 1123 terzo comma del Codice civile, secondo il quale quando vi siano impianti destinati a servire una parte del fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Le opere di ripristino della tubatura in questione peseranno solo sui condomini di quella porzione di fabbricato.

**(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 28 novembre 2016)**

### ■ RIPARTIZIONE TRA PRELIEVO VOLONTARIO E INVOLONTARIO

**D.** *La ripartizione tra consumi volontari e involontari come deve avvenire in un condominio con impianto di riscaldamento centralizzato a zone?*

*Ipotesi a): in percentuale fissa dei consumi totali, stabilita una volta per sempre a valle della valutazione peritale fatta dal tecnico incaricato (ad esempio 20% involontari e 80% volontari);*

*ipotesi b): determinata anno per anno. Ovvero, i consumi involontari sono dati dalla differenza tra la somma delle calorie rilevate da tutti i contocalorie presso ciascuna unità immobiliare e il totale delle calorie indicato dal contocalorie presso il generatore di calore (caldaia)?*

-----

**R.** Se abbiamo ben compreso la domanda, per la corretta ripartizione delle spese relative ai cosiddetti prelievi volontari ed involontari di energia termica, occorre necessariamente predisporre una perizia (non potendosi determinare percentuali arbitrariamente). Ed infatti – circa la ripartizione delle spese di riscaldamento – l'articolo 9, comma 5, lettera d) del Dlgs 102/2014 (come modificato e integrato dal Dlgs 141 del 2016) dispone che «quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento ... o da sistemi comuni di riscaldamento ... per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento ... delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è' suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti.

Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica».

Si ritiene – da parte dei tecnici e in termini generali (a prescindere dall'impianto cui si riferisce il lettore) - che la ripartizione fra prelievo volontario ed involontario possa essere misurata anno per anno dalle apparecchiature di contabilizzazione o anche determinata "una tantum" in base alla prestazione energetica dell'edificio.

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 28 novembre 2016)**



## Immobili & Mutui

### ■ ESENTE LA DONAZIONE DI 20MILA EURO AL FIGLIO

**D.** *Il nostro unico figlio, single, si appresta a surrogare il mutuo da variabile a fisso. Volendo regalargli 20.000 euro con un assegno bancario, in modo da permettergli di sostenere una rata più alta di quella attuale, ci sono formalità fiscali da assolvere, quali tassa di successione o altro, per evitare eventuali futuri problemi con il fisco sia a noi che a nostro figlio?*

*Altrimenti, quale altro modo verrebbe consigliato dall'esperto? Faccio presente che mio figlio ha anche delega di firma sul conto corrente a me intestato.*

-----

**R.** A livello fiscale non si presentano problematiche: il trasferimento della somma di danaro indicata non determina alcuna elusione/evasione, poiché le donazioni tra genitori e figli sono esenti da registro fino al raggiungimento della franchigia fissata in un milione di euro. Si può porre soltanto un problema formale. La donazione deve essere, infatti, stipulata, ex articolo 769 del Codice civile, per atto pubblico sotto pena di nullità; soltanto per le donazioni di valore modico, in rapporto alle condizioni economiche del donante, è sufficiente la consegna e non è richiesto alcun ulteriore vincolo formale.

**(Caterina Valia, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 28 novembre 2016).**

### ■ IL BONUS SUL MUTUO SOLO SE L'ABITAZIONE È PRINCIPALE

**D.** *Nel 1998 ho acquistato la nuda proprietà della casa di mia zia (parente entro il terzo grado) con le agevolazioni fiscali prima casa. Non possiedo altri immobili; ho la residenza nello stesso comune in cui ho la nuda proprietà. Nel 2013 ho acceso un mutuo ipotecario per lavori di*

*ristrutturazione all'immobile di cui sono nudo proprietario. Posso detrarre gli interessi passivi del mutuo nel limite consentito?*

-----

**R.** Il diritto alla detrazione degli interessi passivi, derivanti dal mutuo contratto per la costruzione/ristrutturazione dell'unità immobiliare, è riconosciuto a condizione, fra le altre, che quest'ultima sia adibita ad abitazione principale (dimora abituale) del contribuente proprietario (è da ritenere sufficiente anche la titolarità della nuda proprietà) entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori (comma 1-ter articolo 15 Tuir e decreto attuativo 311/1999). La circostanza che l'interessato abbia solo la residenza nel comune ove insiste l'immobile (e che quest'ultimo non sia anche destinato all'utilizzo di cui più sopra), non costituisce una condizione sufficiente per il conseguimento della detrazione degli interessi passivi.

**(Alfredo Calvano, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 21 novembre 2016).**



## Immobili: Fisco & Agevolazioni

### ■ PRIME CASE, VENDITE EFFICACI ANCHE TRA CONIUGI

**D.** *Due coniugi (sposati in separazione dei beni) hanno acquistato nel febbraio del 2011 una casa in comunione al 50 per cento, fruendo dell'agevolazione prima casa nel comune A.*

*Nel marzo del 2016 solo il marito ha acquistato un nuovo immobile con l'agevolazione prima casa, nel comune B. Il marito può vendere la sua quota del 50% della prima casa (acquistata nel 2011 nel comune B) alla moglie senza decadere dalle agevolazioni prima casa, secondo la nuova normativa prevista dal comma 55 dell'articolo 1 della legge 208/2015, di Stabilità per il 2016? La moglie può continuare ad avere l'agevolazione prima casa sull'abitazione del comune A, se mantiene lì la residenza, eventualmente con una quota del 100 per cento?*

-----

**R.** La risposta è affermativa. L'articolo 1, comma 55, della legge 208/2015 prevede una disposizione in materia di applicabilità dei benefici fiscali (imposta di registro al 2% e Iva al 4 per cento) per l'acquisto della "prima casa". In particolare, è stabilito che le agevolazioni si applicano anche al riacquisto di una nuova abitazione, a condizione che la prima casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Tra le condizioni per fruire dei benefici prima casa, ai fini dell'imposta di registro, viene stabilito che tali agevolazioni sono riconosciute se, nell'atto di acquisto dell'alloggio, l'acquirente dichiara di non essere proprietario di un'altra abitazione per cui abbia già beneficiato delle medesime agevolazioni (a norma del comma 1, lettera c, della nota II-bis, dell'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al Dpr 131/1986). Intervenendo su tale disposizione, viene prevista una deroga a questo principio, stabilendo che i benefici sono ulteriormente applicabili per l'acquisto di una nuova prima casa, a condizione che l'abitazione già posseduta (comprata a suo tempo con l'agevolazione) venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto. Tale modifica, in forza del rimando normativo contenuto ai numeri 21 e 39 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972, produce effetti anche ai fini Iva, in caso di acquisto o costruzione di una nuova abitazione (aliquota Iva al 4 per cento).

La nuova casa in un comune diverso viene, nel caso di specie, acquisita dal marito, già proprietario della prima casa al 50% in un altro comune, nel marzo 2016. Pertanto, se lo stesso marito vende in separazione dei beni il 50% della casa in comproprietà alla moglie entro marzo 2017, è valida l'applicazione dei benefici prima casa per il nuovo acquisto. La moglie,

dal suo canto, acquista l'altro 50% della casa preposseduta fruendo degli stessi benefici prima casa (registro 2% e ipotecarie e catastali in misura fissa).

**(Marco Zandonà, *Il Sole 24ORE* – *L'Esperto Risponde*, 28 novembre 2016)**