

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

n. 40 – chiuso in redazione il 6 febbraio 2017

Sommario

	Pagina
NEWS	
Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	20
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	21
APPROFONDIMENTI	
APPALTI E CONDOMINIO	
LE NOVITÀ SUGLI APPALTI IN CONDOMINIO	
<i>Lo scorso 7 dicembre è stata approvata definitivamente la legge di Bilancio per il 2017, 232 dell'11 dicembre 2016, che è stata pubblicata sul s.o. 57 alla G.U. 297/2016. Analizziamo in sintesi alcune novità.</i>	
Nadia Parducci, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 31 gennaio 2017, n. 1014 pag. 141-142	27
LOCAZIONI ABITATIVE	
LA CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONI ABITATIVE DOPO IL D.L. 193/2016	
<i>Il D.L. 193/2016 (convertito dalla legge 225/2016) ha apportato ulteriori affinamenti alla normativa sulla cedolare secca per le locazioni di unità immobiliari abitative poste in essere da persone fisiche a favore di altre persone fisiche, che, in questi primi anni di applicazione, ha incontrato crescente successo anche grazie a puntuali istruzioni e chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate.</i>	
Stefano Baruzzi, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 15 febbraio 2017, n. 1015 pag. 233-238	30
L'ESPERTO RISPONDE	
Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	36



GRUPPO**24ORE**

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

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

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Direzione Publishing - Roma

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

© 2017 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

■ **Mercato immobiliare italiano: +17,8% compravendite nel terzo trimestre 2016**

Continua la tendenza al rialzo del mercato immobiliare italiano, che nel terzo trimestre del 2016 registra un incremento delle compravendite del 17,8%. Il dato emerge dalla Nota trimestrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate. In alcuni settori - si legge - i tassi di crescita viaggiano a doppia cifra già da inizio anno: nel periodo luglio-settembre il terziario raggiunge quota +31,1%, oltre il doppio rispetto al trimestre precedente, così come il commerciale, che passa da un +12,9% a un +23,3%, mentre il residenziale segna un aumento del 17,4%.

Anche il produttivo guadagna un buon 24,5%. Nel terzo trimestre il mercato delle abitazioni continua a crescere in tutte le aree del Paese, grazie soprattutto al permanere dei tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e al contesto economico nel suo complesso, anche se la crescita è generalmente rallentata rispetto al trimestre precedente. Ancora una volta è il nord che fa da traino, con un incremento pari al 22,3%, mentre il centro e il sud si assestano rispettivamente a +15,2% e +10%. Inoltre, in questo trimestre la crescita è stata superiore nei comuni non capoluogo (+17,9%) rispetto ai capoluoghi (+16,4%).

Anche nelle grandi città italiane permane un deciso segno positivo per le compravendite di abitazioni: Genova ha registrato il maggior incremento, con una crescita pari al 25%; seguono Milano (+23,9%), Bologna (+21,5%), Torino (+20,4%) e Firenze (+13,3%). Una crescita più contenuta caratterizza, invece, il mercato residenziale di Napoli (+2,4%), Palermo (+5,8%) e Roma (+8,9%). Tra i settori non residenziali la tendenza al rialzo più significativa è quella che interessa il settore terziario, che raggiunge il 31,1%, ma anche gli altri settori migliorano notevolmente, con percentuali superiori al 20. Particolarmente significativa è la crescita del comparto commerciale, che tocca quota 23,3%, con il picco al nord (+28,6%), mentre il comparto produttivo (che comprende capannoni e industrie) conferma la decisa tendenza al rialzo, dopo la forte accelerazione del semestre precedente, seppure il tasso scenda di circa 4 punti (da +28,7% a +24,5%).

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 1 febbraio 2017)

■ **Mutui ai minimi addio? Il tasso fisso torna a salire, stabile il variabile**

La rapida scesa dei tassi di riferimento iniziata a settembre ha portato a un rialzo del "prezzo" del mutuo fisso, che a gennaio ha dopo un anno di riduzioni cambiato segno e fatto segnare un rialzo di 15 punti base. «Il tempo dei tassi ai minimi storici per i mutui per privati e famiglie - nota la Bussola diffusa da Mutuisupermarket e Crif - sta probabilmente iniziando a volgere al termine». Mentre sul del tasso variabile «la situazione appare piuttosto stabile», sul fronte dei mutui a tasso fisso - che a fine 2016 coprivano oltre la metà delle erogazioni - la revisione al rialzo «potrebbe continuare anche sui prossimi mesi».

Un esempio? Per una operazione di mutuo di 140mila euro, durata 20 anni, valore immobile 220mila euro, i migliori tassi finiti per i mutui a tasso fisso secondo Mutuisupermarket.it si posizionano infatti a gennaio 2017 attorno all'1,70% contro un omologo 1,55% dello scorso ottobre 2016. «E tale aumento non assorbe ancora completamente l'aumento registrato degli indici Irs che, per la durata 20 anni, sono aumentati nel periodo ottobre 2016- gennaio 2017 di ben 40 punti base (dallo 0,90% medio di ottobre all'1,30% odierno)».

A livello di nuove erogazioni di mutuo attraverso il canale online, la finalità surroga continua a rappresentare circa il 56% del totale delle erogazioni anche nel quarto trimestre 2016, dopo essere arrivata a spiegare anche il 65% del totale erogati nel terzo trimestre 2015. Sul canale tradizionale, invece, il peso delle surroghe si è attestato intorno al 25%, in progressiva contrazione dopo il picco degli anni precedenti. Sui prossimi trimestri si attende una ulteriore riduzione del peso della componente surroga, da ricondursi da un lato alla continua riduzione del bacino di potenziali mutuatari interessati a rottamare il mutuo, dall'altro al progressivo aumento dei tassi Irs.

Tornano a crescere gli importi medi richiesti: se nel quarto trimestre 2015 questo si assestava attorno ai 119.500 euro, nel quarto trimestre 2016 raggiunge i 124.851 euro. Parallelamente si registra un leggero aumento anche degli importi medi dei mutui erogati, che passano dai 111.000 euro del primo trimestre 2016 ai quasi 114.000 euro del quarto trimestre.

Lato preferenze dei nuovi mutuatari a riguardo della tipologia di tasso, nel quarto trimestre 2016 il peso del tasso fisso sul canale online spiega circa il 56% del totale delle richieste contro un 37% registrato nel terzo trimestre del 2015. A livello di sistema, le rilevazioni relative ai primi 9 mesi del 2016 evidenziano una incidenza del tasso fisso pari al 61% del totale dei mutui erogati.

Lato mercato immobiliare, «nel quarto trimestre 2016 - si legge nella Bussola - si registra una ulteriore riduzione dei prezzi al mq degli immobili residenziali forniti in garanzia al mutuo pari a -3,3%. Analizzando le diverse tipologie di immobili residenziali, nel quarto trimestre 2016 il prezzo/mq per gli immobili usati registra una contrazione superiore, pari al -7,1%, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili subisce una riduzione del -2,0%».

«Nonostante i tassi inizino a segnare una lenta tendenza al rialzo, il contesto di mercato rimane estremamente favorevole alla sottoscrizione di nuovi finanziamenti casa, con offerte mutuo sempre molto competitive e banche che continuano a investire sul prodotto con politiche commerciali aggressive - commenta Stefano Rossini, amministratore di MutuiSupermarket.it -. La domanda di nuovi mutui chiude infatti l'anno 2016 in accelerazione con un +21% su dicembre e un + 13% a livello annuo».

«Un fenomeno interessante che ha caratterizzato tutto il 2016 è stato sicuramente il lento ma progressivo calo del tasso di default dei mutui immobiliari – dichiara Stefano Magnolfi, direttore real estate services di Crif -. A settembre 2016 la rischiosità dei mutui ha infatti raggiunto l'1,4%, il livello più basso osservato negli ultimi 4 anni. In buona parte a contribuire alla riduzione della rischiosità del credito sono state le banche stesse, che hanno iniziato ad adottare politiche di selezione più attente nel tentativo di evitare ulteriori crediti deteriorati in futuro. Inoltre, hanno di certo contribuito anche il livello dei tassi di interesse, che si sono mantenuti bassi per tutto il periodo di osservazione, l'aumento tendenziale del reddito pro-capite e la possibilità di rinegoziare le condizioni del prestito, che ha agevolato le famiglie a rendere più sostenibile il proprio debito».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24, 31 gennaio 2017)

■ **Mutui, domanda (+13%) e importo medio (+1%) in crescita nel 2016. Bene anche i prestiti**

Ripresa ormai consolidata per il mercato dei mutui anche con il progressivo esaurirsi della spinta data dalle surroghe ; e con un lieve innalzamento dell'importo richiesto. È una fotografia di un settore in salute quella sul 2016 scattata dall'ultimo Barometro Crif, che rileva l'andamento delle interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e prestiti.

Il risultato «riflette il complessivo miglioramento del quadro congiunturale –?nota Crif – e condizioni di accesso al credito che si sono mantenute favorevoli nel corso dell'anno, incentivando le famiglie a rivolgersi a banche e finanziarie per sostenere i propri consumi (specie quelli di beni durevoli) e progetti di acquisto casa».

Dicembre ha fatto registrare un incremento pari a +21,3% del numero di interrogazioni relative a richieste di nuovi mutui e surroghe – «vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online», specifica Crif – rispetto allo stesso mese dell'anno scorso: «si tratta dell'incremento record relativamente agli ultimi 6 mesi del 2016». Sull'intero anno la variazione è di +13,3%, trend «sostenuto da prezzi di acquisto degli immobili residenziali e tassi di interesse applicati sui nuovi mutui che si sono mantenuti appetibili per l'intero anno».

Tuttavia, se si confronta l'aggregato del 2016 con gli anni precedenti permane ancora un piccolo gap da colmare rispetto al biennio 2009-2010, ovvero prima che la crisi economica raffreddasse l'interesse delle famiglie nei confronti dell'investimento sulla casa.

Un segnale positivo viene anche dall'importo medio dei finanziamenti richiesti: ?a dicembre si è attestato a 125.360 euro, superiore del +2,5% rispetto a quello registrato nel corrispondente mese dell'anno precedente. «Più in generale – nota Crif – nel 2016 si è arrestato il trend di costante contrazione dell'importo medio richiesto che aveva caratterizzato il comparto fin dal 2010, che è risultato pari a 123.324 euro, con un seppur lieve incremento del +0,9% rispetto al 2015. Nell'immediato sembra però difficile un ritorno agli importi pre-crisi, se si considera che nel biennio 2009-2010 l'importo medio richiesto si aggirava intorno ai 136mila euro».

Per quanto riguarda la distribuzione delle interrogazioni di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, invece, ancora una volta è stata quella compresa tra i 16 e i 20 anni ad essere risultata la preferita dalle famiglie, con una quota pari al 24,3% del totale, seguita a ruota dalla fascia tra i 21 e i 25 anni, con il 20,9%.

Per quel che riguarda «il numero di interrogazioni relative a richieste di prestiti, nell'aggregato di prestiti personali e finalizzati, ha fatto registrare un ulteriore incremento, pari a +8,1% rispetto allo stesso mese del 2015. Il dato di dicembre porta la variazione su base annua a far segnare un +7,4% rispetto al pari periodo del 2015». «Nel dettaglio, il numero di richieste di prestiti finalizzati all'acquisto di beni e servizi (quali autoveicoli, motocicli, articoli di arredamento, elettronica ed elettrodomestici, viaggi, spese mediche, palestre, ecc.) ha registrato una crescita pari a +8,2% rispetto al 2015, contribuendo in maniera significativa alla performance positiva dell'intero comparto». Nel 2016 l'importo medio si è attestato a 8.417 euro, in crescita del 5,3% rispetto al 2015 ma ancora ben distante dai 9.498 euro richiesti nel 2008.

«Il progressivo recupero verso i volumi pre-crisi delle interrogazioni relative a richieste di credito da parte delle famiglie riflette una rinnovata intenzione degli italiani a sostenere i propri acquisti attraverso l'accensione di un finanziamento così come l'acquisto di un immobile tramite un mutuo – commenta Simone Capecchi, Executive Director di Crif -. D'altra parte va sottolineato come la domanda di mutui e prestiti sia stata stimolata nel corso del 2016 anche da offerte appetibili da parte degli operatori di settore, favorite da condizioni più distese nel funding e da una ulteriore riduzione degli indicatori di rischio. Nel complesso, il miglioramento delle condizioni congiunturali e tassi di interesse vantaggiosi dovrebbero contribuire a

sostenere il trend positivo anche nell'anno appena iniziato, anche se probabilmente a ritmo più blando rispetto a quello osservato nel 2016. Per gli istituti di credito la sfida nei prossimi mesi sarà quella di continuare a sostenere i consumi in un mercato sempre più complesso, componendo un'offerta in grado di soddisfare una clientela sempre più evoluta e "digital mind" attraverso una revisione delle modalità di relazione, con processi di accesso al credito più agili e veloci e prodotti di credito più flessibili».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24, 23 gennaio 2017)

■ **Eurostat: i prezzi delle case crescono ovunque tranne che in Italia. Confedilizia: troppe tasse**

In Italia alla guarigione del grande malato immobiliare manca ancora una componente fondamentale come la ripresa dei prezzi. Complice la grande offerta da smaltire dopo anni di crisi e più in generale la mancata crescita dell'economia le quotazioni infatti sono ancora in lieve calo (dopo aver perso in media il 20-25% negli ultimi 7 anni) e con prospettive che non vanno oltre la stabilità. Invece nel resto d'Europa, assieme agli altri indicatori positivi dell'economia reale, crescono anche i prezzi delle case.

Lo certifica l'Eurostat, secondo cui nel terzo trimestre 2016 i valori registrati nella zona euro sono aumentati del 3,4% (nell'intera Ue del 4,3%) rispetto al terzo trimestre 2015. Rispetto al secondo trimestre 2016, sono invece aumentati dell'1,3% (+1,5% nella Ue). In Italia (dati preliminari) sono invece calati dello 0,9% dopo lo -0,8% nel secondo trimestre su base annua e cresciuti dello +0,1% rispetto al periodo precedente.

Tra gli Stati membri incrementi annuali più alti dei prezzi delle case si sono verificati in Ungheria (+11,6%), Lettonia (+10,8%) e Bulgaria (+8,8%). In Gran Bretagna c'è stata una crescita del 7,3%, in Germania del 6,2%, in Spagna del 4 e in Francia dell'1,8%. In terreno negativo a far compagnia all'Italia c'è solo Cipro (-3,3%).

«L'Eurostat certifica che l'Italia è l'unico Paese europeo in cui il mercato immobiliare è in crisi. La ragione, per chi vuol vederla – dichiara il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – è chiara e risiede in una tassazione patrimoniale esasperata che comprime da ormai cinque anni un intero comparto. Bisogna intervenire con urgenza. Non farlo vuol dire rendersi responsabili di una deriva negativa che non si arresterà».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24, 19 gennaio 2017)

■ **Case, nel mercato europeo prezzi in aumento**

Sono cinque i Paesi che hanno mostrato una forte crescita nel mercato degli immobili residenziali nel mondo. Secondo una recente ricerca di Global properties nel terzo trimestre 2016 sono stati Cina (+24,32%), Islanda (+10,85%), Canada (+10%), Romania (+9%) e Germania (+8,64%) a mettere a segno le migliori performance sul fronte del rialzo dei prezzi tra settembre 2015 e settembre 2016.

I prezzi delle case sono saliti in 17 dei 23 Paesi esaminati nei 12 mesi terminati a fine settembre 2016.

Il mercato più forte a livello europeo è quello islandese, secondo nel mondo che un anno prima aveva registrato un rialzo del 5,27%. A determinare la performance una domanda molto forte che si interfaccia con un'offerta contenuta, soprattutto nella capitale Reykjavik.

Guardando sempre in Europa, anche in Svezia continua la salita dei prezzi, che hanno messo a segno un incremento del 7,56% nel periodo considerato. Altro mercato forte è quello irlandese. I prezzi delle case sono saliti del 7,43%. E si riprendono anche le Repubbliche baltiche. A Riga

(Lettonia) le quotazioni delle abitazioni sono salite del 7,32%, quarto trimestre consecutivo di aumenti. Solo un anno prima la performance del mercato era stata dello 0,16%.

In Estonia, a Tallinn, comprare un appartamento oggi costa il 7,2% in più rispetto a settembre 2015. Ma anche a Vilnius, in Lituania, i prezzi sono aumentati del 5%.

Anche in Romania il mercato residenziale sta vivendo un buon momento e nel periodo preso in considerazione dell'analisi i prezzi al metro quadrato sono saliti del 9,2%.

Non tutto è rose e fiori. Ci sono mercati che versano invece in situazioni negative. La Russia rimane il mercato più debole a livello europeo. La discesa dei prezzi qui ha toccato quota -11% circa anno su anno. Il Paese continua a soffrire della crisi finanziaria ma anche della situazione geopolitica internazionale.

Minori ma sempre negative le perdite in Montenegro (-5,33%) e in Ucraina (-2,93%), Svizzera (-1%). Mentre in Grecia la situazione resta sostanzialmente stabile.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Casa24, 13 gennaio 2017)

■ **Aste ancora in crescita (+10% in sei mesi). Eccezione per le regioni del centro**

Dopo la frenata che, un po' a sorpresa, aveva contraddistinto la fine del 2015, le aste crescono per il secondo semestre consecutivo. I dati presentati dal Centro studi Sogeea registrano infatti una crescita del 10% negli ultimi sei mesi: "Le procedure in corso – si legge in una nota - sono 33.304, a fronte delle 30.215 rilevate a luglio 2016. Una crescita che conferma e, anzi, accentua la tendenza emersa la scorsa estate, quando si era registrato un incremento di oltre il 5% rispetto all'inizio dell'anno".

Poco meno della metà degli immobili residenziali all'incanto (15.749 unità) si concentra nel Nord del Paese, macro-area in cui l'impennata delle procedure forzate è stata pari al 17% (erano 13.423). Ma più severo a livello di incremento è il dato del Sud, che si attesta su un aumento del 21% sia nelle Isole (4.483 contro le 3.683 del semestre precedente) sia nella parte peninsulare (7.202 a fronte delle 5.949 di luglio 2016). Unica area in controtendenza quella del Centro, in cui si è verificata una flessione pari al 18%: secondo Sogeea le procedure attuali sono 5.870, quelle di sei mesi fa erano 7.160.

"Il quadro che ne scaturisce è ancora più preoccupante rispetto a quello di sei mesi fa – spiega Sandro Simoncini, presidente di Sogeea –. Innanzitutto perché si è evidentemente aggravato il numero di proprietari di immobili in difficoltà nel Mezzogiorno, area in cui la crisi dell'ultimo decennio si è andata a sommare a una fragilità economica e sociale che sembra ormai essersi incancrenita. In secondo luogo perché, essendo il mercato delle aste la fotografia di una situazione di sofferenza venutasi a creare anni addietro, non è azzardato ipotizzare che la stagnazione di medio-lungo periodo possa accentuare il fenomeno nel prossimo futuro, condannandoci a numeri ancora più severi. Inoltre, ed è forse questo il motivo di maggiore allarme, perché anche aree storicamente più solide del panorama economico italiano, si pensi al Nord-Est o al versante ligure, sembrano a loro volta esposte a venti insidiosi".

In Friuli-Venezia Giulia, per fare un esempio, le case all'asta sono passate in sei mesi da 100 a 255 e in Liguria sono quasi raddoppiate (da 592 a 913). "Numeri contenuti in valore assoluto - continua Simoncini - ma decisamente pesanti in relazione al territorio di riferimento. Tra l'altro in una fase in cui gli istituti di credito sono tendenzialmente meno aggressivi nei confronti di chi è in sofferenza visto che, mediamente, il valore delle abitazioni è drasticamente calato rispetto all'anno di concessione del mutuo e, di conseguenza, un'asta non li farebbe comunque rientrare dei capitali erogati".

Un quinto circa degli immobili oggetto dello studio, pari a 6.963 unità, è localizzato in Lombardia. A seguire ci sono il Veneto (3.984 immobili, con un clamoroso +65% rispetto a luglio 2016), la Sicilia (3.572, +25%) e la Campania (2.484, +26%), mentre il Lazio (2.424) è

una delle poche regioni a vantare un saldo negativo: le case all'asta sono diminuite del 18%, come in Piemonte (2.055 quelle forzatamente in vendita ora). Sopra quota duemila immobili anche la Toscana (2.267 unità, dato in linea con il precedente di 2.321) e la Puglia (2.247, incremento del 39%). A livello di province, invece, spiccano le 1.742 case all'asta di Bergamo, con Roma a quota 1.553 davanti a Verona (1.306), Palermo (1.201) e Napoli (1.033).

Altro dato indicativo è relativo al valore delle case in asta: il 68% ha un prezzo inferiore ai 100mila euro, percentuale che sale addirittura fino all'88% se si prendono in esame anche gli immobili appartenenti alla fascia tra 100.000 e 200.000 euro. È ragionevole quindi ipotizzare che spesso si tratti di case di impiegati e piccoli imprenditori o commercianti, che sul lungo periodo non sono stati in grado di reggere il peso della crisi (c'è anche da tenere conto che le case che arrivano all'asta sono state pignorate anche diversi anni fa). Di contro, però, non mancano le occasioni d'acquisto.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Casa24, 12 gennaio 2017)

■ **Erogazioni di mutui aumentate del 36,3% nella seconda parte del 2016**

Nella seconda parte del 2016 sono aumentati i mutui. Secondo l'Osservatorio di MutuiOnline.it nel secondo semestre dell'anno scorso le erogazioni di mutui per l'acquisto della prima casa sono salite del 36,3%, allungando il passo sul rialzo del semestre precedente (+33,9%). È proseguita, inoltre, la corsa dei mutui di surroga che rappresentano il 55,3% delle erogazioni totali. Il tasso fisso – con il 76,4% delle sottoscrizioni – si riconferma la forma di mutuo maggiormente erogata nel secondo semestre del 2016 rispetto al tasso variabile per il quale si è registrato il 21,1 per cento.

Per quanto riguarda la durata, invece, la maggioranza dei mutui erogati ha avuto una durata di 20 anni (il 29,5%) e un importo medio pari a 122.980 euro, in crescita rispetto al primo semestre del 2016 (115.605 euro). Il 39,2% dei mutui è stato erogato per una classe di importo compresa tra i 50.000 e 100.000 euro. Infine, per quanto riguarda le classi di età, il 47,6% dei finanziamenti è stato erogato ai cittadini con di età compresa tra i 36 e i 45 anni e il 39,5% per una classe di reddito tra i 1.501 euro e 2.000euro. Il mese di dicembre ha visto una crescita del tasso medio fisso per i mutui a 20 e 30 anni che si è attestato al 2,24% rispetto al 2,10% del mese di novembre, cala ancora il tasso medio variabile che a dicembre ammontava a 1,15%.

(Il Sole 24 ORE – Radiocor Plus 11 gennaio 2017)

■ **Prezzi delle case in rialzo nel terzo trimestre 2016, ma in calo su base annua**

In un mercato residenziale che è tornato stabilmente a crescere dal punto di vista delle compravendite (+17,4% secondo gli ultimi dati dell'agenzia delle Entrate relativi al terzo trimestre 2016) rimane il nodo dei prezzi, che dopo aver perso in media il 20-25% durante la lunga crisi immobiliare, continuano ad assestarsi, seppur lentamente, verso il basso. Un primo segnale positivo arriva però dai dati diffusi dall'Istat, secondo cui, pur rimanendo in terreno negativo la variazione su base annua (-0,9%), da giugno a settembre 2016 si è tornati a un flebile segno più (+0,1%) rispetto al periodo precedente.

Secondo una nota dell'Istituto di statistica, infatti, «nel terzo trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e diminuisce dello 0,9% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -0,8% nel trimestre precedente)».

La flessione tendenziale è dovuta principalmente ai prezzi delle abitazioni nuove, la cui diminuzione su base annua si accentua (-2,1%, da -1,1% del trimestre precedente), mentre si

ridimensiona lievemente il calo dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,6%, da -0,7% del periodo precedente). Su base congiunturale, invece, «il lievissimo aumento dell'Ipab è dovuto alla stabilità dei prezzi delle abitazioni nuove e al contestuale incremento dello 0,1% di quelli delle abitazioni esistenti». In media il calo dei prezzi dei primi nove mesi del 2016 (-0,9% su base annua) sono la sintesi di un calo dell'1,2% per il nuovo e dello 0,9% per l'usato.

Le quotazioni delle nuove costruzioni, che in genere si sono mosse al ribasso più tardi rispetto al resto del mercato e che scontano un elevato stock di invenduto, sono quindi quelle che mostrano la dinamica negativa più marcata, mentre negli scambi tra privati sembra essere più vicino un punto di equilibrio. Non secondario in questo processo è il nodo degli Npl, dato che molti sono i crediti incagliati "in pancia" alle banche legati a garanzie immobiliari. Da notare anche che rispetto alla media del 2010 – da quando cioè esistono le rilevazioni Istat, ma il calo dei prezzi è iniziato prima (e nel complesso secondo la maggior parte degli operatori è anche più marcato rispetto alle rilevazioni ufficiali) – nel terzo trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 14,5% (-2,6% le abitazioni nuove, -19,4% le esistenti).

Cosa aspettarsi per il futuro? Se il trend delle compravendite sarà confermato dovrebbero cominciare a muoversi finalmente anche i prezzi, ma il percorso sarà lento e non privo di ostacoli: la molta offerta da smaltire, la debolezza della domanda, la sostanziale fragilità dell'economia e il contesto deflattivo fanno prevedere ancora piccoli ribassi che dovrebbero lasciar spazio - in assenza di altri shock - a una sostanziale stabilità con una lieve ripresa delle quotazioni solo nel medio e lungo periodo, a eccezione dei centri che hanno anticipato la ripresa e che si mostrano più dinamici; Milano in testa, ma anche, secondo Nomisma, Firenze, Bologna e Venezia. In ritardo Roma.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Casa24, 10 gennaio 2017)

Immobili e condominio

■ Ritenute del condominio: importi mensili da sommare

Applicazione delle nuove norme già dai versamenti di gennaio 2017, soglia da verificare mese dopo mese e possibilità di proseguire con i pagamenti cadenzati secondo le vecchie regole.

Sono questi i chiarimenti delle Entrate a Telefisco 2017 sul tema delle ritenute Irpef effettuate dal condominio in qualità di sostituto d'imposta nei contratti di appalto.

Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, è tenuto a operare – all'atto del pagamento – una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta dovuta sui corrispettivi, per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa. La ritenuta dev'essere, generalmente, versata con F24 entro il 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata.

Con un'aggiunta all'articolo 25-ter del Dpr 600/73, la legge di Bilancio 2017 (articolo 1, comma 36) ha previsto – dal 1° gennaio 2017 – che il versamento della ritenuta non va più effettuato entro il 16 del mese successivo se l'importo da versare per uno specifico condominio è al di sotto di 500 euro. Perciò, se l'importo delle ritenute è inferiore a tale soglia, il versamento dovrà essere effettuato entro il 30 giugno e il 20 dicembre. In caso di superamento del limite, invece, il versamento rimane al 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta.

Il primo punto su cui si pronuncia l'Agenzia è la decorrenza della novità. Le Entrate precisano che la norma riguarda anche le ritenute effettuate a dicembre 2016 da versare nel 2017. E aggiungono che l'obbligo di versamento a gennaio sussiste solo se si supera la soglia.

Per calcolare la soglia, invece, l'Agenzia afferma che si devono sommare mese dopo mese le ritenute e pagarle nel primo mese successivo a quello in cui la soglia viene superata. Ad esempio, se a febbraio sono state effettuate ritenute per 400 euro e a marzo altre ritenute per 400 euro, il totale di 800 euro supera la soglia e fa scattare il versamento entro il 16 aprile.

Ultimo aspetto chiarito riguarda l'obbligatorietà o meno delle nuove tempistiche di versamento. Le Entrate spiegano che il condominio può tranquillamente continuare a effettuare il pagamento delle ritenute (anche se di importo inferiore a 500 euro) secondo le scadenze ordinarie, senza incorrere in sanzioni.

Resta, invece, ancora da chiarire quale periodo indicare nel modello F24. Ciò in relazione al fatto che, visti i chiarimenti rilasciati, potrebbe ben accadere che nel corso di un determinato anno si debbano fare versamenti riferiti a ritenute operate in annualità diverse.

(Mario Cerofolini e Lorenzo Pegorin, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 6 febbraio 2017)

■ Guida all'assemblea - 4. La delega

"Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta". Così recita il primo comma dell'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

La delega è un mezzo di funzionamento dell'assemblea, il rilascio consente ai condòmini di farsi rappresentare e di contribuire al governo del bene comune anche quando non siano fisicamente presenti.

Il condòmino delegante sarà considerato "presente" a ogni effetto, con tutte le conseguenze in ordine alla regolare costituzione dell'assemblea, alla legittimazione all'impugnazione della delibera e alla decorrenza del termine per il ricorso all'autorità giudiziaria ex articolo 1137 codice civile effetto (Tribunale Roma, Sez. V, 6 aprile 2009).

L'uso della "delega" non deve però trasformarsi in abuso; con la riforma si è pensato di porre quindi un limite al ricorso e a definirne le modalità di rilascio.

Il rapporto tra delegato e delegante

La relazione giuridica che si instaura tra delegante e delegato è riconducibile al rapporto di mandato (articoli 1709 e ss codice civile).

Il contenuto della delega è un optional, nel senso che, rispetto gli "affari" da trattare in sede assembleare (o meglio, gli argomenti posti come punti all'ordine del giorno), la stessa potrà essere rilasciata o "in bianco", laddove non contenga alcun intendimento di votazione, oppure potrà essere conferita in modo "vincolato", ne caso in cui il delegante abbia avuto piuttosto l'accortezza di specificare quale direzione imprimere alla decisione rispetto alla singola fattispecie trattata.

I poteri della delega "in bianco" non sono illimitati. Il delegante non può eccedere, infatti, il limite del mandato (cfr, articolo 1711 codice civile), ciò a significare che lo stesso sarà pur sempre in grado di dibattere ed esprimere una votazione per conto del proprio mandante solamente con riferimento ai punti posti all'ordine del giorno.

Viceversa, nel caso in cui la discussione in sede assembleare porti a deliberare su "fatti" non inclusi tra i punti all'ordine del giorno, la delega "in bianco" non sarà in grado di legittimarne la votazione del punto al delegato (cfr. Trib. Milano, 8 febbraio 1999).

La dottrina, infine, ritiene che la delega assembleare sia infrazionabile e che, pertanto, il delegato non possa, a sua volta, trasferire le deleghe a un terzo (NUZZO G.D., La delega in assemblea, Consulente Immobiliare, 15.09.2016, nr 1005).

La caratteristica principale della delega è infatti l'elemento dell'intuitus personae. Sotto tale profilo, si potrebbe ricavare la tesi per cui una delega assembleare meramente sottoscritta e rilasciata senza la cura di spedicare il soggetto in favore del quale è stata rimessa dovrebbe considerarsi nulla e improduttiva di effetti alcuno.

Forma scritta

Un elemento di discontinuità rispetto al passato (ante riforma), in tema di delega assembleare, è la richiesta della forma scritta.

In passato, era ammessa la "delega orale". Il potere rappresentativo conferito dal condòmino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale, qualora riguardava affari di ordinaria amministrazione, poteva conferirsi verbalmente, e la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato, poteva essere acquisito con ogni mezzo (tra le tante, Cassazione civile 28 giugno 1979, n. 3634).

L'articolo 67 delle disposizioni di attuazione ha definitivamente messo a tacere ogni dubbio interpretativo sul merito è imposto, a pena d'illegittimità, la forma per iscritto della delega.

La delega all'amministratore

Ciascun condòmino può delegare chiunque a sostituirlo in sede assembleare, eccetto l'amministratore del condominio.

L'assunto è ricavato dal novellato articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, laddove prevede che "All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea".

Tale principio pare applicabile anche nella fattispecie in cui l'amministrazione dello stabile avvenga in favore di una persona giuridica, e, quindi, il conferimento della delega possa ricondursi soggettivamente a persone differenti, quantunque collegati alla società.

In tal caso, invero, sebbene una società sia dotata di soggettività giuridica distinta ed autonoma rispetto ai singoli soci, le deleghe da costoro ricevute ingenerano un conflitto di interesse che si esprime nella partecipazione e nella votazione all'interno dell'assemblea su temi concernenti l'operato della società (nella quale i delegati ne fanno parte o rivestono il ruolo di amministratori).

Il conflitto di interessi non può ritenersi escluso, pertanto, dalla circostanza che le deleghe non sono state ricevute dalla società amministratrice del condominio, ma da soggetti che all'interno di questa rivestono un ruolo di amministrazione attiva (Tribunale di Pordenone, Sentenza 3 agosto 2016, n. 487).

La delega e il conflitto d'interesse

Secondo la Suprema Corte di Cassazione, "in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto di interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio" (Cass. 24 maggio 2013, n. 13004).

Sotto tale profilo, pertanto, spetterà a chi impugna la delibera assembleare provare la sussistenza del conflitto d'interessi in capo al delegato, dimostrando all'uopo una divergenza fondata su fatti certi, tra ragioni del singolo e interesse del condominio, al fine di riuscire a ottenere una pronuncia d'invalidità della delibera assembleare oggetto di gravame.

Il conflitto d'interessi talvolta può essere riferito al delegato e talaltra al delegante. Ora, se lo stesso sussiste per il delegante, va da sé che tale refluenza si riverbera, rispetto al punto all'ordine del giorno in disamina, nei confronti del delegato, siccome il medesimo rappresenta la posizione del proprio mandante. Viceversa, ove la posizione del conflitto d'interesse sia riconducibile soggettivamente al delegato, la stessa non sarà in grado di inficiare il voto che questi sarà in grado di esprimere rispetto al proprio delegato, in quanto rappresenta una sfera soggettiva diversa dalla propria.

Il falso rappresentato

I rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato devono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (da ultimo, Cassazione civile Sentenza 25 gennaio 2016, n. 1234).

Effetti derivanti dalla mancata menzione della delega nel verbale

L'intervento dell'avente diritto in assemblea condominiale, di persona o per delega, deve risultare dal verbale e non può essere dimostrato aliunde.

Il verbale assembleare assolve alla funzione di consentire agli assenti ed ai terzi di verificare, con sicurezza, la regolarità e la validità delle decisioni ivi assunte. Tale possibilità risulterebbe compromessa se si consentisse di procedere ex post ad apporre delle integrazioni o sanatorie di sorta. In effetti, nel qual caso, non si tratterebbe di mere integrazioni o emende, bensì di risultanze diverse e confliggenti con i fatti esposti a verbale.

Di talché qualora si assuma che un condòmino fosse presente in assemblea in quanto rappresentato a mezzo di delega da altro condòmino, ma nel verbale della riunione non vi sia menzione della delega ed il condòmino di cui si tratta risulti assente, il condòmino deve considerarsi tale, nemmeno potendo valorizzarsi, in senso contrario, l'indicazione del numero dei presenti e del quorum contenuto nel verbale medesimo, trattandosi di indicazioni troppo vaghe e generiche per poter ricostruire una partecipazione diversa da quella risultante dal foglio delle presenze e per poter identificare esattamente i presenti e gli assenti (Cassazione civile 27 settembre 2016, n. 17765).

Supercondominio

La funzione della delega si apprezza in sede assembleare, specie laddove la partecipazione sia riservata ai numerosi compartecipi. Si tratta del caso disciplinato dall'articolo 1117 bis codice civile (cosiddetto "supercondominio"), e si presenta ogni qual volta i partecipanti siano complessivamente più di sessanta.

In tale ipotesi, l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile prescrive che ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma quinto, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condòminii e per la nomina dell'amministratore.

Nel caso in cui non si dovesse raggiungere una simile maggioranza e tale impedimento non consenta alla "compagine sovraordinata" la possibilità di procedere alla gestione delle parti comuni, ciascun condòmino può ricorrere all'autorità giudiziaria per provvedere in sostituzione (altre ipotesi, infine, sono tipizzate dalla norma, a cui si rimanda).

Numero di deleghe

Il primo comma del novellato articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, infine, segna un limite nel rilascio delle deleghe, ivi precisando che "Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale".

Se ne ricava, dall'assunto, che se i condòmini sono meno di venti non sussiste alcun limite al numero di deleghe che possono essere all'uopo conferite, salvo vincoli imposti dal regolamento.

Viceversa, se i condòmini sono superiori al numero di venti la norma rimane vincolante e inderogabile e, per inciso, ciò nonostante una diversa preesistente previsione regolamentare. L'articolo 72 delle disposizioni di attuazione al Codice civile prevede, infatti, che "I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69".

(Rosario Dolce, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 2 febbraio 2017)

■ **Detrazioni per spese di ristrutturazione nei condomini: entro il 28 febbraio la precompilata**

L'Agenzia delle Entrate, con provvedimento del 27 gennaio 2017 (prot. 19969/2017) illustra l'obbligo degli amministratori di condominio di fornire nella dichiarazione dei redditi precompilata (730 o Redditi - ex Unico), i dati relativi alle spese sostenute nel 2016 dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici per l'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Incaricati dell'adempimento sono «gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento», quindi anche quelli che nel frattempo si sono dimessi. Dove non esiste l'amministratore, si suppone che possa farlo qualunque condòmino di buona volontà. La trasmissione deve avvenire telematica all'Agenzia e seguendo le specifiche tecniche contenute nell'allegato 1 del provvedimento. La comunicazione (non superiore a 3 MegaByte), da fare entro il 28 febbraio 2017 per le spese bonificate nel 2016, riguarda la tipologia e l'importo complessivo di ogni intervento e le «quote di spesa attribuite ai singoli condòmini nell'ambito di ciascuna unità immobiliare».

La trasmissione avviene (seguendo quanto indicato dal Dm dell'Economia del 1° dicembre 2016, utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline con i software di controllo resi disponibili gratuitamente dall'Agenzia delle entrate. Oppure ci si può servire degli intermediari abilitati (commercialisti, eccetera). Si possono anche fare invii sostitutivi o di annullamento dell'invio precedente.

Nel caso di trasmissione di codici fiscali non validi entro il 28 febbraio 2017 si può fare un ulteriore invio contenente esclusivamente i dati relativi ai codici fiscali segnalati o comunque entro i cinque giorni successivi alla segnalazione di errore da parte dell'Agenzia.

La trasmissione si considera effettuata nel momento in cui è completata la ricezione del file e si ottiene una ricevuta telematica dall'Agenzia

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 2 febbraio 2017)



Immobili ed edilizia

■ **Costruzioni: +2% produzione a novembre, -2,3% su anno**

A novembre 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento del 2%. Lo comunica l'Istat, spiegando che su base annua, si registra un calo del 2,3% sia per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario che per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 21 come a novembre 2015).

Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,1% per il tronco stradale con tratto in galleria e dello 0,3% per quello senza tratto in galleria, mentre rimangono invariati per il fabbricato residenziale

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 23 gennaio 2017)

Immobili e fisco

■ **Recupero edilizio, correzioni ai bonifici in due fasi**

Con gli ultimi chiarimenti si delinea una procedura in due passaggi per correggere gli errori nei bonifici per i bonus edilizi. Prima bisogna verificare se si può rifare il pagamento e, nel caso, procedere in questo senso; se non è possibile, è sufficiente un'attestazione, come previsto dalla circolare 43/E/2016. È quanto emerge da una delle risposte fornite a margine di Telefisco 2017 (...).

Ma procediamo per gradi, perché la questione è intricata. La circolare 43/E afferma che, quando c'è stata un'anomalia nella compilazione del bonifico tale da pregiudicare l'effettuazione della ritenuta da parte della banca o di Poste italiane, il contribuente può evitare la decadenza dal beneficio fiscale a condizione che si procuri una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'impresa. In particolare, l'impresa deve attestare «che i corrispettivi accreditati in suo favore sono stati inclusi nella contabilità ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito d'impresa».

Con il quesito posto a Telefisco si chiede se questa procedura – dettata per il caso dell'acquisto di un box auto – abbia valenza generale e sia applicabile anche quando il contribuente paga con un bonifico ordinario (e non solo con un bonifico “parlante” mal compilato).

Nella risposta, le Entrate ricordano che i pagamenti vanno eseguiti con bonifico “parlante” e che la procedura di attestazione si può applicare nelle situazioni «in cui vi sia stata, per errore, una anomalia nella compilazione del bonifico». Si può ritenere, quindi, che l'attestazione sia utilizzabile anche quando il pagamento è avvenuto con bonifico ordinario. Del resto, molti programmi di home banking prevedono un unico form per i bonifici, che può essere compilato online nelle versioni «Bonifico Italia» e «Bonifico agevolazione fiscale».

La stessa risposta delle Entrate, però, richiama la risoluzione 55/E/2012, e subordina all'impossibilità di ripetere il pagamento l'utilizzo della procedura di attestazione da parte dell'impresa. È chiaro che questa «impossibilità» è una situazione piuttosto difficile da definire. Se certo è impossibile ripetere il pagamento in caso di decesso del fornitore o cessazione dell'attività, non è difficile immaginare casi in cui il contribuente potrebbe invocare l'impossibilità in via di fatto: si pensi al fallimento del fornitore o al semplice rifiuto dell'impresa di accettare un nuovo pagamento e rimborsare quello originario. Dopotutto, spesso ci si accorge degli errori al momento della dichiarazione dei redditi, mesi dopo il primo bonifico.

Servirebbe maggiore chiarezza sul punto, anche per tacitare sul nascere eventuali discussioni con gli uffici, destinate – potenzialmente – ad alimentare il contenzioso tributario.

I conviventi di fatto

Dalle risposte a Telefisco arriva inoltre un punto fermo sulla detrazione delle spese agevolate sostenute dai conviventi more uxorio. Con la risoluzione 64/E/2016 l'Agenzia si era occupata della legge 76/2016 (cosiddetta Cirinnà), che ha regolamentato le unioni civili tra persone dello stesso sesso e le convivenze. Premesso che, in base a tale legge, le disposizioni contenenti i termini «coniuge», «coniugi» o termini equivalenti, si applicano anche a ognuna delle parti dell'unione civile tra persone dello stesso sesso, non c'è dubbio che tali soggetti possono essere considerate «coniuge» (anche e non solo) ai fini delle detrazioni edilizie, senza bisogno

di titoli particolari di possesso o detenzione sull'immobile posseduto dall'altro componente dell'unione.

Più complessa la situazione per le "convivenze di fatto". Nella risoluzione 64/E si specifica che tali soggetti possono beneficiare delle detrazioni per il recupero edilizio su un immobile di proprietà del convivente in relazione al quale non dispongano di titoli di possesso qualificato, alla stessa stregua dei familiari conviventi (ricordiamo che la convivenza deve essere verificata all'inizio dei lavori: circolare 15/E/2005). Il dubbio riguardava la decorrenza di questa estensione: ora, nella risposta resa a Telefisco, l'Agenzia afferma che l'orientamento espresso con la risoluzione 64/E trova applicazione esclusivamente per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

(Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 6 febbraio 2017)

■ Cedolare, salve le vecchie sviste

Mantiene la cedolare secca sugli affitti anche chi si è dimenticato di comunicare prima del 3 dicembre 2016 la proroga del contratto di locazione. È uno dei chiarimenti forniti dalle Entrate in occasione di Telefisco 2017.

La questione riguarda i proprietari di case affittate, che hanno optato per la tassa piatta e che sono tenuti a comunicare al fisco con il modello Rli la proroga del contratto di locazione (ad esempio, la prosecuzione del contratto nel secondo quadriennio per un contratto 4+4).

Con il decreto fiscale è stato precisato che la mancata comunicazione non determina più – come in precedenza – la revoca della cedolare, ma una sanzione amministrativa, rimodulata in 100 euro (50 per chi rimedia entro i primi 30 giorni di ritardo). Era rimasto il dubbio, però, sulla possibilità di applicare la salvaguardia alle sviste relative ai modelli Rli che andavano presentati prima dell'entrata in vigore della nuova norma (l'articolo 7-quater del DI 193/2016, inserito in conversione, in vigore dal 3 dicembre).

Considerando che la comunicazione va effettuata entro 30 giorni dall'evento, l'apertura delle Entrate salva le proroghe avvenute fino al 2 novembre scorso compreso. L'Agenzia riepiloga i requisiti per beneficiare della salvaguardia, che valgono anche dal 3 dicembre:

l'opzione deve essere stata validamente esercitata alla registrazione del contratto o in una delle annualità successive (quindi, con il modello Rli e l'invio della raccomandata, a meno di non aver inserito la rinuncia agli aggiornamenti del canone nel contratto, come consentito dalla circolare 26/E/2011);

il contribuente deve aver tenuto un "comportamento concludente", e cioè:

non aver pagato l'imposta di registro per le annualità di proroga;

aver versato la cedolare;

aver compilato la dichiarazione dei redditi in linea con la scelta per la flat tax;

aver rinunciato all'aggiornamento del canone.

Non viene menzionato l'invio della raccomandata, perciò dovrebbe ritenersi che anche a tal fine rilevi solo il comportamento concludente. In sostanza, non è decisivo che la raccomandata venga rispedita alla prima scadenza contrattuale, ma è sufficiente che in punto di fatto gli aggiornamenti non siano stati applicati. Resta però la necessità che la raccomandata sia stata spedita all'atto della manifestazione della prima opzione.

Quanto al pagamento, si può ritenere "in salvo" anche chi ha versato la cedolare in ritardo, con il ravvedimento operoso. Questo perché il ravvedimento determina la regolarizzazione a ogni effetto della violazione commessa. Appare invece ostativo alla sanatoria della mancata opzione l'avvenuto pagamento dell'Irpef al posto della cedolare, proprio perché ciò non realizzerebbe un comportamento concludente idoneo allo scopo. Per le medesime ragioni, non sembra regolarizzabile con il ravvedimento, sempre ai fini della salvezza dell'opzione, il modello Unico compilato nella parte Irpef.

Contraddicendo il favor rei, l'Agenzia precisa poi che la nuova sanzione da 100 euro si applica «anche per le fattispecie oggetto del presente quesito, nei casi di comunicazioni omesse alla data del 3 dicembre 2016». Ma i locatori avranno almeno la consolazione di aver salvato la tassa piatta.

I contratti transitori

Sempre a proposito della cedolare, un'altra apertura si è verificata per l'applicazione della cedolare al 10% anche ai contratti di locazione a uso transitorio (da 1 a 18 mesi) per abitazioni situate «nei Comuni con carenze di disponibilità abitative o in quelli ad alta tensione abitativa»; in pratica, nei centri in cui il proprietario non è libero di fissare il canone.

La risposta era tutt'altro che scontata se si guarda all'intreccio delle disposizioni interessate. In particolare, in base all'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 23/2011, compete l'aliquota ridotta del 10% per i contratti a canone concordato stipulati secondo gli articoli 2, comma 3, e 8, legge 431/1998. Senonché, in base allo stesso articolo 8, le agevolazioni fiscali non trovano applicazione per i contratti a uso transitorio diversi da quelli stipulati con studenti universitari. Ciò aveva fatto ritenere inapplicabile l'aliquota ridotta a tale tipologia contrattuale. L'Agenzia ha invece concluso in senso opposto, affermando che tutte le locazioni a uso transitorio, di cui all'articolo 5, legge 431/1998, sono senz'altro ammesse al beneficio in esame.

(Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 6 febbraio 2017)

■ Vendita anticipata e costruzione: resta il bonus prima casa

Il Fisco si ravvede e amplia i benefici "prima casa". L'agevolazione per l'acquisto della prima casa non si "perde" nel caso di vendita effettuata prima del decorso del termine di 5 anni dalla data dell'acquisto, se il contribuente costruisce su un proprio terreno un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla cessione della precedente casa.

Sono queste le nuove indicazioni dell'agenzia delle Entrate, contenute nella risoluzione 13/E del 26 gennaio 2017, che, rivedendo precedenti chiarimenti, si adegua ai principi espressi dai giudici di legittimità.

Per la Cassazione, per impedire la decadenza dell'agevolazione "prima casa", ciò che rileva è l'edificazione di un immobile da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla cessione infraquennale del precedente immobile.

Per conservare i benefici fiscali, il contribuente, entro un anno dall'alienazione del primo immobile per il quale ne aveva usufruito, deve realizzare su un proprio terreno un fabbricato, dando concreta attuazione al proposito di avervi effettivamente la propria abitazione principale (sentenza n. 24253 del 27 novembre 2015).

Questi principi sono stati ribaditi ulteriormente nelle sentenze della Suprema Corte n. 18214 del 16 settembre 2016 e n. 13550 del 1° luglio 2016, nelle quali la Corte di Cassazione ha affermato che «deve ritenersi che abbia soddisfatto l'onere di legge il contribuente che, entro un anno dall'alienazione del primo immobile per il quale ne aveva fruito, abbia a realizzare su un proprio terreno un fabbricato, dando poi concreta attuazione al proposito di adibirvi

effettivamente la propria abitazione principale. E ciò a prescindere dall'epoca di acquisto di detto terreno».

Sulla base del costante orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità, l'agenzia delle Entrate ritiene che nel caso in cui venga alienato l'immobile acquistato con i benefici prima casa, la costruzione di un immobile ad uso abitativo, classificabile in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'alienazione, su un terreno di cui era proprietario il contribuente al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato, evita la decadenza dal beneficio fiscale. Al riguardo, si ricorda che i benefici fiscali sulla prima casa spettano a condizione che si tratti di casa di categoria catastale classificata o classificabile nelle categorie catastali diverse dalle seguenti: A/1 - abitazioni di tipo signorile; A/8 - abitazioni in ville; A/9 - castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici.

Nella stessa risoluzione, l'agenzia delle Entrate, intende mettere lo stop alle liti in corso, invitando gli uffici a riesaminare le controversie pendenti in materia e, se l'attività non è conforme ai principi espressi dalla Cassazione, gli stessi uffici devono abbandonare la pretesa tributaria, se non sono sostenibili altre questioni.

(Salvina Morina e Tonino Morina, Il Sole 24ORE – Quotidiano del Condominio, 27 gennaio 2017)



Immobili e famiglie

■ Convivenze, domande & risposte sulla condivisione della casa

1/7 Tutti i conviventi godono delle stesse tutele?

La cosiddetta legge Cirinnà (76/2016 entrata in vigore lo scorso giugno ma resa operativa solo poche settimane fa dal governo Gentiloni) non ha introdotto solo le unioni civili, consentite a persone dello stesso sesso e dal punto di vista patrimoniale ed immobiliare equiparabili in tutto e per tutto al matrimonio, ma ha anche regolato le convivenze, che possono avere tutele differenti a seconda che siano registrate o meno e regolate da un apposito contratto. Ecco cosa c'è da sapere.

2/7 Conviventi di fatto: chi sono?

La legge disciplina i rapporti tra «due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile». Esistono diversi gradi di tutela della coppia. A partire dalle garanzie concesse a tutti i conviventi more uxorio registrati, tra cui il diritto di abitazione del partner superstite nella casa di residenza per un certo periodo. Per arrivare alla possibilità di andare più a fondo e regolare con un "contratto di convivenza" il regime patrimoniale dei partner.

3/7 A cosa serve la registrazione anagrafica?

La semplice convivenza non richiede necessariamente una formalizzazione anagrafica. Ma affinché questa possa avere rilevanza giuridica deve risultare da un certificato di stato di famiglia. In questo modo i conviventi acquisiscono alcuni diritti tra i quali gli alimenti in caso di fine rapporto e il diritto di abitazione per almeno due anni sulla casa di proprietà del convivente o per un periodo pari alla convivenza se superiore a due anni e comunque non oltre i cinque anni.

4/7 Che cosa è un contratto di convivenza?

È un contratto liberamente redatto tra le parti in forma scritta, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio o da un avvocato («che ne attestano la conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico»). Non è ammesso tra persone ancora

vincolate da un precedente matrimonio. Per assicurare l'opponibilità a terzi, il professionista che autentica e riceve l'atto deve, entro 10 giorni, trasmetterne copia al Comune di residenza dei conviventi, per l'iscrizione all'anagrafe.

5/7 I contenuti del contratto sono stabiliti dalla legge?

Non esiste un modello standard, in pratica il contratto è una sorta di contenitore che deve essere riempito. Secondo il comma 53 dell'articolo 1 della legge Cirinnà il contratto può riportare l'indicazione della residenza, le modalità di contribuzione alla vita in comune, il regime patrimoniale della comunione dei beni. Può essere modificato in qualsiasi momento e disciplinare anche le ipotesi di rottura del rapporto.

6/7 Quando è necessario l'intervento del notaio?

Se il "patto" contiene trasferimenti di diritti immobiliari, così come di beni mobili registrati o quote societarie, serve sempre dell'intervento notarile. Si può ad esempio decidere che il proprio partner diventi comproprietario di un'immobile, trasferendogli metà della proprietà; o si può stabilire un diritto di abitazione senza sottostare ai limiti previsti di base per i conviventi.

7/7 Il convivente ha diritti ereditari sull'immobile?

Tra i componenti di una convivenza di fatto, che sia o meno registrata o disciplinata con contratto di convivenza, non nasce alcun diritto successorio, a meno che non vi sia testamento che rispetti la quota disponibile degli "eredi legittimari". Gli eventuali atti che pregiudicano i diritti degli "eredi necessari" non sono però invalidi o inefficaci, ma restano valevoli fino a quando i legittimari intervengano in giudizio con la cosiddetta "azione di riduzione" (delle donazioni o delle disposizioni testamentarie lesive dalla propria quota). Azione giudiziaria che si prescrive in dieci anni. Le unioni civili godono invece degli stessi diritti e doveri del matrimonio.

(Dario Aquaro ed Emiliano Sgambato, II Sole 24ORE – Casa24, 26 gennaio 2017)

Rassegna di normativa

(G.U. 4 febbraio 2017, n. 29)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 2 dicembre 2016

Aggiornamenti relativi all'anno 2017, delle misure unitarie dei canoni per le concessioni demaniali marittime.

(G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)

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

DECRETO 7 dicembre 2016

Approvazione delle Linee guida, predisposte dall'ISPRA e dalle ARPA/APPA, relativamente alla definizione delle pertinenze esterne con dimensioni abitabili.

(G.U. 24 gennaio 2017, n. 19)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex alveo demaniale, in Deruta

(G.U. 25 gennaio 2017, n. 20)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 29 dicembre 2016

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

(G.U. 26 gennaio 2017, n. 21)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

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

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 7 dicembre 2016

Autorizzazione in favore degli enti locali per interventi a valere sul mutuo di cui al decreto n. 640 del 1° settembre 2015 - piano 2016. (Decreto n. 968).

(G.U. 2 febbraio 2017, n. 27)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 7 dicembre 2016

Proroga dei termini di aggiudicazione di cui al decreto n. 943 del 23 dicembre 2015 in merito ad interventi di adeguamento strutturale e antisismico degli edifici scolastici. (Decreto 969).

(G.U. 2 febbraio 2017, n. 27)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Sezione II Civile - Sentenza 18 gennaio 2017, n. 1210

La comproprietà si chiarisce con i titoli

Con la sentenza n. 1210 del 18 gennaio 2017 la seconda Sezione della Cassazione civile (estensore Antonio Scarpa) ha individuato come provare la comproprietà di un terrazzo posto al primo piano di uno stabile condominiale, da cui abbiano accesso i proprietari di due appartamenti, di fatto goduto soltanto da uno di essi, il quale vi abbia pure realizzato un manufatto.

In questi casi l'azione deve essere qualificata come rivendicazione della proprietà, ai sensi dell'articolo 948 del Codice civile, poiché l'attore ha agito per ottenere - previo accertamento della comunione - il recupero della piena utilizzazione del bene e il ripristino della situazione dei luoghi, mediante la demolizione del lucernaio costruito dal convenuto che ne pregiudicava l'utilizzo, ovvero allo scopo di conseguire un provvedimento che consentisse l'esercizio dei poteri spettanti ai comunisti nell'uso del bene e quindi disponesse la modifica dello stato di fatto .

Dalla qualificazione dell'azione discende che occorre fornire la prova del titolo risalendo con la sequela degli acquisti a titolo derivativo (tra vivi o per eredità), fino al soggetto che abbia acquistato in via originaria (oppure dimostrando il compimento dell'usucapione mediante il cumulo dei successivi possessi). Non è, per contro, sufficiente la semplice menzione della proprietà nell'atto di acquisto dell'immobile.

La pronuncia aggiunge che l'onere della «prova diabolica» è comunque richiesto ogni volta che sia proposta un'azione trovi il proprio fondamento comunque nel diritto di proprietà, del quale occorre che venga data la piena dimostrazione.

(Cesare Trapuzzano, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 31 gennaio 2017)



Immobili: vendita e locazione

■ Tribunale di Taranto - Sezione II civile - Sentenza 31 ottobre 2016, n. 2977

Affitti commerciali, risoluzione se non si pagano quattro mesi

Negli affitti commerciali l'inadempimento del conduttore che non paga il canone può comportare la risoluzione del rapporto se ritenuto importante, ovvero se determina un grave squilibrio tra le prestazioni contrattuali, con riguardo all'interesse del locatore. L'importanza va valutata sul comportamento complessivo del conduttore. Nel caso di specie, il Tribunale ha

ritenuto grave il mancato pagamento di quattro mensilità, motivato da presunte e non riscontrate irregolarità del locatore.

(Andrea A. Moramarco, II Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 2 febbraio 2017)

■ **Corte di Cassazione - Sezione II Civile - Sentenza 30 gennaio 2017, n. 2294**

Non commerciabile l'appartamento senza abitabilità

L'appartamento a uso abitazione non è commerciabile se manca il certificato di abitabilità. Lo ha affermato la seconda sezione civile della Cassazione con la sentenza n. 2294 del 30 gennaio 2017 i che, confermando la linea dura nei confronti degli abusi edilizi, ha ribadito che si tratta di una consegna di aliud pro alio.

Secondo i giudici, infatti, il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha sempre l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità. La violazione di tale obbligo, peraltro, può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla circostanza che il venditore, al momento della stipula, abbia già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa.

(II Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 31 gennaio 2017)

■ **Tribunale di Milano – Sentenza 11292/2016**

Caldaia irregolare? Canone «pieno»

Se la caldaia di un appartamento in affitto non è a norma, l'inquilino è comunque tenuto a pagare l'intero canone di locazione. In caso contrario, il proprietario è legittimato a chiedere e ottenere dal giudice il decreto ingiuntivo e la convalida di sfratto per morosità. Lo ha deciso il Tribunale di Milano (sentenza n. 11292/2016) respingendo la richiesta del conduttore, che pretendeva dal locatore una riduzione del canone e, in subordine, la risoluzione del contratto o quantomeno un risarcimento per il danno subito.

Secondo quanto riferito dall'inquilino, essendo la caldaia autonoma dell'appartamento non a norma, si era reso necessario un Atp (Accertamento tecnico preventivo) così da verificare le condizioni dell'impianto e i vizi lamentati. Il conduttore aveva quindi chiesto di ridefinire i termini del contratto d'affitto e, in seconda battuta, la risoluzione del contratto e, comunque, un risarcimento per i danni subiti, dei quali però non è mai stata fornita alcuna prova.

In sede di Atp, infatti, il consulente, pur riscontrando inadeguatezze dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria, ha accertato che «il godimento dell'immobile non è venuto meno salvo il disagio e gli oneri economici aggiuntivi da valutare con la documentazione producibile dagli occupanti dell'alloggio». L'inquilino, inoltre, non ha neppure provato di aver sostenuto dei costi supplementari, ad esempio di energia elettrica, per supplire al temporaneo difetto di funzionamento della caldaia, così come non sono mai stati lamentati né accertati pregiudizi o pericoli per la salute. È stato infine provato che il proprietario dell'alloggio, in più occasioni, ha chiesto di accedere all'immobile per verificare quanto lamentato dal conduttore, che si è sempre reso indisponibile a causa di impegni professionali.

La decisione segue un orientamento consolidato della Cassazione, secondo cui «sia la convalida di sfratto per morosità, sia il decreto ingiuntivo concesso per il pagamento di canoni locatizi insoluti, una volta divenuti inoppugnabili, acquistano l'efficacia del giudicato sull'esistenza del contratto di locazione, su quella del credito per il pagamento dei canoni e sull'inesistenza di fatti impeditivi, modificativi od estintivi dell'uno o dell'altro, che non siano stati dedotti nel corso del giudizio» (sentenza 8013/2009)

(Marco Panzarella e Silvio Rezzonico, II Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 19 gennaio 2017)

■ Tribunale di Milano - Sentenza 10739/2016

Vizi dell'immobile, l'inquilino non può sospendere i canoni

Chi occupa un alloggio in affitto non può sospendere unilateralmente il pagamento del canone di locazione, anche nel caso in cui si verifichi una riduzione di godimento dell'immobile, dovuto a vizi e malfunzionamento degli impianti. Lo ha deciso il Tribunale di Milano (sentenza 10739/2016), che ha accolto la domanda di sfratto per morosità avanzata dalla proprietaria del bene, obbligando altresì il conduttore a saldare i canoni mancanti.

La controversia - Nella fattispecie, ai sensi dell'articolo 1460 del Codice civile, la conduttrice ha deciso di interrompere il pagamento dell'affitto dopo aver riscontrato alcuni vizi che la proprietaria avrebbe omesso di segnalare al momento della firma del contratto (malfunzionamento del condizionatore e del sistema di scarico del bagno, presenza di acqua gocciolante dinanzi l'ingresso). La proprietaria non avrebbe quindi rispettato quanto disposto dall'articolo 1575 del Codice civile, secondo cui il locatore deve «consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione».

Il giudizio - Nel ritenere non idonee le contestazioni del conduttore, il giudice ha osservato come, essendo il pagamento del canone di locazione la principale obbligazione del conduttore, non è consentito a quest'ultimo sospendere unilateralmente il versamento nel caso in cui si verifichi una riduzione di godimento dell'immobile locato, mentre la sospensione è legittima nella sola ipotesi in cui venga integralmente meno la controprestazione in capo al locatore.

Per far valere le proprie ragioni, il conduttore ha citato l'articolo 1460 del Codice civile, secondo cui «ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto».

Già in passato la Cassazione (sentenza n. 3341/2001) aveva però affermato come la norma «postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede; ne consegue che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse dei vizi, non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, applicandosi, per analogia, i principi dettati dall'articolo 1584 del Codice civile (diritti del conduttore in caso di riparazioni, ndr)». Nel caso in oggetto, il conduttore non ha mai smesso di utilizzare l'immobile e, in ogni caso, i documenti prodotti non sono stati ritenuti sufficienti a dimostrare l'esistenza di vizi «in quanto i rilievi fotografici sono privi di dati temporali di riferimento e la consulenza di parte è stata redatta in data successiva alla notificazione dell'atto di citazione»..

(Marco Panzarella e Silvio Rezzonico, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 16 gennaio 2017)

■ Corte di cassazione - Sentenza 7 ottobre 2016, n. 20251

Il venditore risponde della seconda cessione

Incorre in responsabilità contrattuale il promittente venditore di un immobile che, violando l'impegno assunto con la stipula di un contratto preliminare, vende l'immobile a un soggetto diverso dal promissario acquirente.

Il terzo che acquista l'immobile, a sua volta, incorre in responsabilità extracontrattuale verso il promissario acquirente non solo se sia partecipe di una dolosa preordinazione finalizzata a frodare il promissario acquirente ma anche se sia solamente consapevole della stipula di un

precedente contratto preliminare e presti la sua collaborazione al promittente venditore nella violazione del diritto del promissario acquirente a rendersi titolare dell'immobile oggetto del contratto preliminare da lui stipulato.

L'entità del risarcimento dovuto al promissario acquirente dal promittente venditore che venda ad altri l'immobile promesso in vendita non è pari al valore dell'immobile ma alla differenza tra il prezzo convenuto e il valore di mercato del bene immobile nel momento in cui l'immobile è venduto a un soggetto diverso dal promissario acquirente.

Questi tre importanti principi sono stati affermati dalla Cassazione nella sentenza n. 20251 del 7 ottobre 2016, che è assai rilevante in quanto trasporta nel campo della contrattazione preliminare principi consolidati in giurisprudenza con riguardo alla contrattazione definitiva. Come noto, infatti, se Tizio vende un immobile prima a Caio e poi a Sempronio, acquirente dell'immobile diviene l'acquirente che per primo pubblica il suo titolo d'acquisto nei registri immobiliari. Se dunque il primo acquirente si vede "superato" da un secondo acquirente, più veloce a realizzare la trascrizione del suo acquisto, sorge il problema della responsabilità del "doppio venditore" verso il primo acquirente e della eventuale responsabilità verso costui anche del secondo acquirente.

La giurisprudenza aveva affermato in passato la natura extracontrattuale della responsabilità del comune autore nei confronti del primo acquirente (Cassazione, sentenza n. 4669/1977), ma poi ha sposato la tesi della responsabilità contrattuale, ritenendo che il venditore, effettuando una doppia vendita, violi l'obbligo di garantire l'acquirente contro l'evizione (in questo senso Cassazione, sentenze 4090/1988, 1403/1989 e 11571/1998).

Quanto al secondo acquirente che trascrive per primo, in passato si riteneva che questi non avesse alcuna responsabilità, effettuando la sua trascrizione nell'esercizio di un suo diritto, non essendo rilevante la sua buona o mala fede. Questa tesi è poi però stata abbandonata, in considerazione dell'idea secondo la quale incorre in responsabilità extracontrattuale il secondo acquirente che, colposamente o dolosamente, viola il diritto di proprietà del primo acquirente e gli provoca quindi un danno ingiusto (Cassazione, sentenze 4090/1988 e 8403/1990).

Ebbene, secondo la sentenza 20251/2016, questi principi possono essere pari passu applicati al caso del promittente venditore che, in dispregio dell'obbligo assunto con un contratto preliminare, venda a un terzo l'immobile promesso in vendita al promissario acquirente.

Nonostante le responsabilità del doppio venditore e del secondo acquirente abbiano dunque una diversa natura (contrattuale nel primo caso ed extracontrattuale nel secondo caso), è opinione consolidata (Cassazione, sentenza 4090/1988) che l'obbligo di risarcimento a favore del primo acquirente sia caratterizzato da un vincolo di solidarietà tra il doppio venditore e il secondo acquirente.

Allo stato attuale della giurisprudenza, è abbastanza impensabile che il primo acquirente possa pretendere una "tutela reale" e cioè possa ottenere l'esecuzione in forma specifica (ai sensi dell'articolo 2058 del Codice civile) del suo diritto a divenire titolare dell'immobile promessogli in vendita, "prelevandolo" dalla sfera giuridica del terzo acquirente, nella quale frattanto l'immobile stesso è subentrato. Quindi, l'acquirente che subisca l'altrui maggiore velocità di trascrizione deve limitarsi ad avvalersi di una tutela obbligatoria, e cioè il risarcimento del danno.

(Angelo Busani, *Il Sole24ORE – Quotidiano del Condominio*, 12 gennaio 2017)

■ Ctp Treviso, sentenza 419/3/2016

Muri maestri e vano scale fuori dal calcolo

Muri maestri e vano scale con caratteristiche "condominiali" vanno esclusi dal calcolo dei metri quadrati da attribuire alla unità immobiliare acquistata. E, se dalla loro rimozione risulta che la superficie della abitazione è inferiore ai 240 metri quadrati, allora spettano le agevolazioni prima casa. Così la sentenza 419/3/2016 della Ctp Treviso (presidente Toppan, relatore Maldari).

La vicenda

Una contribuente nel 2013 compra un immobile identificato al catasto come civile abitazione (categoria A/2) da una società immobiliare. In tale occasione, l'acquirente dichiara di avere i requisiti per agevolazioni prima casa: Iva al 4% in luogo dell'aliquota ordinaria, registro e ipocatastali in misura fissa in luogo di quelle proporzionali.

Ma dai dati in possesso dall'amministrazione emerge che l'immobile ha una superficie superiore a 240 metri quadrati, e quindi ritiene l'abitazione acquistata appartenente alla categoria di quelle di lusso. Da qui il recupero della maggiore Iva (differenza tra aliquota ordinaria e il 4%) e delle maggiori imposte ipotecaria e catastale (differenza tra imposta proporzionale ed imposta fissa), tramite accertamenti notificati nell'agosto 2015, ai quali viene allegata la planimetria tecnica in possesso dell'ufficio.

Il ricorso

Ma la contribuente ricorre in Ctp perché risultano errati i conteggi dei metri quadrati in possesso dell'amministrazione e deposita relazione tecnica redatta da due ingegneri. Non è abitazione di lusso, perché ha una superficie di poco superiore ai 201 metri quadrati, e quindi inferiore ai 240, limite al di sopra del quale si passa alla categoria superiore. Questo perché non rilevano né la superficie dei muri "perimetrali" - ovvero dei muri maestri in quanto condominiali - né la superficie del vano "scale ascensore", ancora una volta condominiale.

L'amministrazione riceve il ricorso introduttivo ed effettua poi nel dicembre 2015 un sopralluogo, ma nulla cambia. Per la resistente le censure avanzate dalla donna appaiono non fondate e pertanto insiste sulla bontà della propria pretesa.

La decisione

Il collegio è convinto dalla dettagliata relazione tecnica allegata dalla ricorrente ed accoglie il ricorso introduttivo per i seguenti motivi. Sul merito, vanno escluse la superficie dei muri maestri e quella del vano scale perché di proprietà condominiale. Sulla prova, le planimetrie in possesso dell'amministrazione, invece, non sono supportate e dettagliate da elementi tecnici tali da ritenere fondata la pretesa.

Secondo la Ctp, la superficie complessiva della porzione di fabbricato costituisce unica abitazione di 201,85 metri quadrati e, quindi, l'immobile non ha le caratteristiche tipiche di lusso (articolo 6 del Dm 2 agosto 1969).

(Ferruccio Bogettie e Filippo Cannizzaro, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 16 gennaio 2017)

■ Corte di Cassazione – Sentenza 12 gennaio 2017, n. 678

Prima casa, la Cig non giustifica la vendita

Decade dall'agevolazione fiscale l'acquirente della "prima casa" che, prima del decorso di un quinquennio dalla data d'acquisto, venda l'abitazione a causa di sopravvenute difficoltà economiche che gli impediscano di pagare le rate del mutuo (nella fattispecie si trattava di un

lavoratore finito in cassa integrazione). In altre parole, la cassa integrazione non è adducibile come causa di "forza maggiore" esimente dalla decadenza dal beneficio fiscale. Lo afferma la sentenza di Cassazione 678 del 12 gennaio 2017.

L'unico precedente conosciuto è quello della sentenza della Ctp di Treviso 24 del 4 marzo 2009, la quale prese in considerazione il caso di un militare che, acquistata una "prima casa", venne "costretto" alla vendita infraquinquennale dell'abitazione a causa del trasferimento del proprio luogo di lavoro per ragioni di servizio; il giudice investito della questione annullò il provvedimento con il quale l'Amministrazione aveva revocato l'agevolazione "prima casa", a causa di alienazione ante quinquennio, ritenendo che «anche nel caso di specie ricorra il caso della forza maggiore essendosi verificato un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato caratterizzato altresì dalla non imputabilità alla parte obbligata che non ha potuto sottrarsi al trasferimento disposto d'ufficio».

La ricorrenza di un'ipotesi di "forza maggiore" si è verificata con grande frequenza (si veda la tabella qui a fianco) nel caso dell'acquisto di un appartamento in un Comune nel quale l'acquirente non abbia trasferito (o non abbia potuto trasferire) la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito; e la soluzione della giurisprudenza è stata assai ondivaga perché si è passati dalla negazione in radice della configurabilità della "forza maggiore" nell'ambito della disciplina dell'agevolazione "prima casa" (Cassazione, sentenza 2616/2016) all'affermazione del possibile ricorrere di casi di "forza maggiore". Non sono mancate sentenze che, con riguardo alle medesime situazioni di fatto, hanno deciso ora in un senso, ora nell'altro.

L'ultima "puntata" di questa saga è stata la sentenza di Ctr Lombardia 2220/13/2016, nella quale è stato affermato che non decade dall'agevolazione "prima casa" chi compra un'abitazione e se la ritrova occupata abusivamente (e, quindi, non riesce a trasferirvi la sua residenza), appunto per il fatto che si tratta di un caso di "forza maggiore". Nel caso esaminato dai giudici lombardi, i due comproprietari avevano prodotto in giudizio la denuncia all'autorità giudiziaria - presentata prima dello scadere dei 18 mesi - dalla quale risultava che il loro appartamento era stato occupato da cittadini extracomunitari. Inoltre, avevano già avviato le azioni per lo sgombero, comportamento che per la Ctr «esclude qualsivoglia addebito di colpa nei loro confronti».

Come già accennato, con la sentenza 2616/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» l'11 febbraio 2016), la Cassazione aveva provato a mettere la pietra tombale sulla riconoscibilità della "forza maggiore", dettando il seguente principio di diritto: qualora l'acquirente domandi l'agevolazione prima casa, impegnandosi a stabilire la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi successivi all'acquisto, «il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente». In altre parole, la Cassazione ha sostenuto che se il legislatore avesse voluto dar rilievo a eventi di interruzione o di sospensione del termine di 18 mesi, l'avrebbe espressamente sancito.

Tuttavia, con la sentenza 2777/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» il 12 febbraio 2016) la Cassazione è tornata sui suoi passi. Pur non accogliendo le ragioni del contribuente (perché ritenute prive di prova), i giudici di legittimità con questa pronuncia hanno riconosciuto la rilevanza della forza maggiore quale situazione che esime il contribuente dal trasferimento della residenza.

(Angelo Busani, Il Sole24ORE – Quotidiano del Diritto, 16 gennaio 2017)

Approfondimenti

APPALTI E CONDOMINIO

Le novità sugli appalti in condominio

Nadia Parducci, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 31 gennaio 2017, n. 1014 pag. 141-142

Lo scorso 7 dicembre è stata approvata definitivamente la legge di Bilancio per il 2017, 232 dell'11 dicembre 2016, che è stata pubblicata sul s.o. 57 alla G.U. 297/2016. Analizziamo in sintesi alcune novità.

Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore

Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve operare, all'atto del pagamento, una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta dovuta sui corrispettivi, per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa o di attività commerciali non abituali.

Una piccola rivoluzione è stata apportata in tale ambito. È stata infatti modificata la norma che disciplina il versamento di tale ritenuta del 4%. La legge di Bilancio 2017 ha infatti previsto che il versamento debba essere effettuato solo al raggiungimento della soglia minima di € 500 di ritenuta, il che significa che, qualora si raggiunga questa soglia, l'importo andrà versato nei tempi e nei modi attualmente in vigore, ossia entro il 16 del mese successivo a quello in cui avviene il pagamento della fattura.

Nel caso in cui tale importo-soglia non venga raggiunto, il versamento dovrà essere eseguito entro il 30 giugno ed entro il 20 dicembre. Ciò sta a significare che l'assoggettamento a ritenuta permane, così come resta l'obbligo di versamento della stessa.

Cambiano solo i modi e le tempistiche. Sebbene sia lecito ipotizzare che tale mutamento della disciplina sia stato adottato al solo fine di agevolare e semplificare gli adempimenti condominiali, si rischia di incorrere in situazioni in cui si possa ritenere che il mancato raggiungimento dell'importo soglia implichi la non necessità ovvero il mancato obbligo di versare la ritenuta dovuta.

Al fine di chiarire il funzionamento delle modifiche apportate in ambito condominiale, a titolo esemplificativo, si ricorda che il condominio, nella sua qualità di sostituto di imposta, continua ad assoggettare e soprattutto a versare la ritenuta d'acconto sulle prestazioni ricevute.

Solo che dovrà pagare entro il 30 giugno, ovvero entro il 20 dicembre, se l'importo della ritenuta è inferiore a € 500, mentre entro il 16 del mese successivo a quello in cui avviene il pagamento della fattura, qualora sia raggiunta la somma di € 500.

Appalti resi ai condomini

È stato introdotto l'obbligo di pagamento tracciabile per i corrispettivi dovuti per prestazioni relative ad appalti di opere o servizi resi ai condomini.

Viene pertanto stabilito che il pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi debba essere eseguito dal condominio tramite conti correnti bancari o postali allo stesso intestati ovvero secondo altre modalità (da definire con decreto ministeriale) idonee a consentire al Fisco lo svolgimento di efficaci controlli.

Il mancato utilizzo di pagamenti tracciabili, come sopra descritto, determina l'applicazione delle sanzioni amministrative da € 250 a € 2.000.

Con questa norma si chiude il cerchio della tracciabilità per tutti i soldi che gestisce l'amministratore di condominio, che era già obbligato a fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

Con la nuova norma, l'amministratore di condominio non potrà quindi più consegnare denaro contante alle ditte cui l'assemblea di condominio ha deciso di affidare un incarico, sia esso di collaborazione periodica (come l'impresa delle pulizie), o per un intervento specifico (come la ditta che effettua la riparazione del tetto).

Abolizione della tassa di licenziamento per cambio di appalto

Nella legge di Bilancio 2017 trova spazio anche l'esclusione definitiva dall'obbligo di versamento del contributo di licenziamento per le ipotesi di cambi di appalto e, nel settore delle costruzioni edili, di completamento delle attività e chiusura del cantiere. Dapprima temporaneo, l'esonero dall'obbligo di versamento del ticket di licenziamento viene ora reso strutturale per le ipotesi di:

-licenziamenti effettuati in conseguenza di cambi di appalto, ai quali siano succedute assunzioni presso altri datori di lavoro, in applicazione di clausole sociali che garantiscano la continuità occupazionale prevista dai CCNL;

-interruzione di rapporti di lavoro a tempo indeterminato, nel settore delle costruzioni edili, per completamento delle attività e chiusura del cantiere.

TICKET LICENZIAMENTO: LE FATTISPECIE

Fattispecie particolari	Debenza
Cessazioni intervenute a seguito di accordi sindacali nell'ambito di procedure di licenziamento collettivo	No
Licenziamenti di lavoratori a tempo indeterminato da parte di datori di lavoro obbligati al versamento del contributo d'ingresso nelle procedure di mobilità (fino al 31.12.2016)	No
Licenziamento collettivo in cui la dichiarazione di eccedenza del personale non abbia formato oggetto di accordo sindacale	Sì
Cessazioni intervenute nell'ambito di processi di riduzione di personale dirigente conclusi con accordo firmato da associazione sindacale stipulante il contratto collettivo di lavoro della categoria ("tutela dei lavoratori	No

anziani")

Chiaramente ai casi esaminati si aggiungono le seguenti fattispecie di esonero:

- dimissioni, a eccezione di quelle per giusta causa o intervenute durante il periodo tutelato di maternità;
- risoluzioni consensuali, a eccezione di quelle derivanti da procedura di conciliazione presso la DTL, nonché da trasferimento del dipendente ad altra sede della stessa azienda distante più di 50 km dalla residenza del lavoratore e/o mediamente raggiungibile in 80 minuti o più con i mezzi pubblici;
- decesso del lavoratore.

La cedolare secca per le locazioni abitative dopo il D.L. 193/2016

Stefano Baruzzi, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare - Edizione del 15 febbraio 2017, n. 1015 pag. 233-238

Il D.L. 193/2016 (convertito dalla legge 225/2016) ha apportato ulteriori affinamenti alla normativa sulla cedolare secca per le locazioni di unità immobiliari abitative poste in essere da persone fisiche a favore di altre persone fisiche, che, in questi primi anni di applicazione, ha incontrato crescente successo anche grazie a puntuali istruzioni e chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate. In particolare, con la recente modifica, è stato eliminato per il futuro il rischio (purtroppo concretizzatosi per non pochi contribuenti) che, per una semplice dimenticanza burocratico-amministrativa, si incorra nella perdita dei benefici fiscali recati dalla cedolare, con aggravii di sanzioni e interessi, nonché di adempimenti da porre in essere a posteriori. L'articolo illustra le richiamate novità e, più in generale, fa il punto sulla disciplina della cedolare secca a cinque anni dalla sua applicazione.

Nell'iter di conversione del D.L. 193 del 22 ottobre 2016 ("Disposizioni urgenti in materia fiscale e per il finanziamento di esigenze indifferibili") hanno trovato in esso posto (art. 7-quater, comma 24) anche alcune significative modifiche alla disciplina della cedolare secca sui contratti di locazione «di unità immobiliari abitative locate a uso abitativo». (1)

Ricordiamo che la cedolare secca rappresenta un regime fiscale sostitutivo e facoltativo (ossia praticabile previo esercizio di un'opzione da parte del locatore), applicabile ai soli soggetti IRPEF e alle sole locazioni di unità abitative per fini abitativi, con l'aliquota ordinaria del 21% oppure con l'aliquota agevolata del 10% (temporaneamente, per il quadriennio 2014-2017) per le locazioni "a canone concordato" aventi a oggetto unità abitative ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa. (2)

Come disposto dal comma 2 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, la cedolare secca si applica «in base alla decisione del locatore» e opera in funzione «sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione». Inoltre «sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili a uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo».

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione, in genere perché aventi durata inferiore a 30 giorni e sempre che siano stati perfezionati con scrittura privata non autenticata.

Condizione essenziale per l'applicabilità della cedolare secca, salvo alcune limitate deroghe, è che sia il locatore sia il conduttore siano persone fisiche che agiscono in veste privata e non nell'esercizio di imprese, arti o professioni.

Le novità del D.L. 193/2016

Per comprendere le recenti novità, occorre ricordare che l'opzione per la cedolare secca (provvedimento direttoriale n. 55394/2011 del 7 aprile 2011 e circ. Ag. Entrate n. 26/E/2011) può essere alternativamente esercitata mediante la presentazione del modello RLI:

-fin dal momento della registrazione del contratto di locazione;

-per le annualità successive alla prima, entro il termine (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità) previsto per il pagamento dell'imposta di registro sulla successiva annualità;

-alla proroga (anche tacita) del contratto di locazione, sempre entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro a essa relativa,

oppure nella dichiarazione dei redditi per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

Ciò detto, il legislatore (comma 24 dell'art. 7-quater del D.L. 193/2016, inserito nella conversione in legge) ha ora sostituito quasi integralmente il terzo comma dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011.(3)

La nuova formulazione dei periodi successivi al primo (rimasto invariato e del quale diremo in prosieguo) dispone adesso che «(...) La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione, qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi. In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari a € 100, ridotta a € 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a 30 giorni». (4)

Scopo della modifica normativa è di «stabilire che la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto, ferma l'applicazione della sanzione, non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione, qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi».

L'intervento normativo è molto opportuno, in quanto dà soluzione alle sproporzionate conseguenze fiscali che deriverebbero a carico del contribuente che incorra in una dimenticanza meramente formale e, peraltro, niente affatto infrequente a causa della lunga durata che caratterizza i contratti di locazione abitativi. (5)

Dimenticanza alla quale sinora sarebbe stato possibile porre rimedio solo nei ristretti limiti di tempo previsti dall'istituto della remissione in bonis, ossia «entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile». (6)

Da ora in poi, per effetto della novità qui in commento, la mancata comunicazione della proroga attraverso la presentazione agli Uffici del modello RLI non comporterà più per il contribuente il venire meno dell'opzione precedentemente esercitata, qualora questi abbia continuato a tenere un comportamento concludente, coerente con la volontà di continuare ad avvalersi della cedolare. Circostanza che si realizza «continuando a effettuare i relativi versamenti» e «dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi». (7)

L'omissione in commento viene comunque sanzionata, ma da ora in avanti solo in forma pecuniaria (€ 100 ridotti a € 50, se la comunicazione che era stata omessa «è presentata con ritardo non superiore a 30 giorni»), senza più comminare a posteriori la decadenza dal diritto ad avvalersi della cedolare secca, cosa che, avvenendo a distanza di anni, travolgerebbe tra l'altro tutti gli adempimenti frattanto assolti e imporrebbe il versamento integrale (maggiorato

da sanzioni e interessi) delle minori imposte (IRPEF, relative addizionali e annualità di registro) non corrisposte.

Letteralmente la nuova formulazione del comma 3 prescrive che «La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione»: peraltro, come già ricordato, l'opzione per la cedolare secca, oltre che alla registrazione del contratto, può anche essere esercitata durante le annualità intermedie della locazione, con effetti sulle sole annualità residue e senza diritto al rimborso dell'imposta di bollo e delle imposte di registro già assolte. (8)

Nonostante la richiamata formulazione, non si ravvisano ragioni per le quali la modifica normativa non debba valere anche per queste ultime situazioni e ci aspettiamo quindi che questa conclusione venga fatta propria dall'Agenzia delle Entrate allorquando commenterà la novella.

Abbiamo già segnalato che il primo periodo dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 è rimasto invariato e continua, come già in precedenza, a sancire che «Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'art. 69 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 131/1986», in forza del quale, decorsi 30 giorni, si rende applicabile la sanzione proporzionale piena, variabile tra il 120% e il 240% dell'imposta di registro dovuta a termini di contratto. (9)

L'obbligo di comunicare l'opzione al conduttore

Merita ricordare che, per espressa disposizione di legge (comma 11 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011), «Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto, se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili».

Anche questa disposizione, in caso di dimenticanza, può costituire una grave trappola per il locatore e ciò a dispetto della scarsissima rilevanza pratica che l'aggiornamento ISTAT riveste in questi anni di inflazione pressoché nulla.

Sarebbe quindi utile che, anche rispetto a questa problematica, il legislatore ponesse in atto un intervento correttivo, ancora più in forza di quanto precisato, in modo peraltro condivisibile, dall'Agenzia delle Entrate nella circ. n. 47/E/2012, par. 3, ultimo periodo: «l'invio tardivo della stessa comunicazione non è "ravvedibile" ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.L. 16/2012, posto che le comunicazioni cui si riferisce l'anzidetta norma sono solo quelle da effettuarsi nei confronti dell'Amministrazione finanziaria». (10)

Merita tuttavia ricordare che la raccomandata non è necessaria se nel contratto è espressamente stabilita una clausola che prevede il divieto di aggiornamento del canone (circ. n. 26/E/2011, par. 8.3, e circ. n. 20/E/2012, par. 9) e per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni.

È poi opportuno ricordare anche che l'Agenzia delle entrate (circ. n. 20/E/2012, par. 4) ha espressamente precisato che la preventiva comunicazione al conduttore, con cui il locatore rinuncia a esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, costituisce una condizione cui è subordinata l'efficacia dell'opzione e che il provvedimento del 7 aprile 2011 stabilisce che l'opzione vincola il locatore alla cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima, con facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata. Pertanto la

comunicazione inviata al conduttore in sede di opzione esplica effetti per tutta la residua durata del contratto o fino a revoca e non deve essere nuovamente comunicata al conduttore.

Limiti applicativi della cedolare secca

A fronte del proprio successo, l'applicazione della cedolare secca risente di alcune limitazioni oggettive piuttosto gravi, che pare opportuno richiamare.

La prassi dell'Agenzia delle entrate (circ. n. 26/E/2011, par. 1.2), fin dall'origine, ha ritenuto in via interpretativa che la cedolare sia applicabile solo se tanto il locatore quanto il conduttore sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese, di arti o di professioni e ciò indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per fini abitativi di collaboratori e dipendenti.

L'effettiva necessità di rispettare questo requisito anche in capo al conduttore non risulta in modo esplicito dalla normativa, né deriva da un principio o da una necessità logica intrinseca a essa.

Un elemento che sembra però deporre a favore della tesi agenziale può forse essere rinvenuto nella disposizione speciale, non presente nell'impianto originario della cedolare secca, ma sopravvenuta con l'art. 9 del D.L. "Casa" 47/2014, in forza della quale «L'opzione (...) può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro di cui al Libro I, Titolo II, cod. civ., purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione».

La questione meriterebbe di essere chiarita e comunque superata con una norma di legge espressa.

In base alla circ. n. 26/E/2011, sono esclusi dall'applicazione della cedolare anche i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

Il locatore può invece esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili a uso abitativo in conformità alle proprie finalità. In tale caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma. Concetto non suscettibile di estensione in via interpretativa e ribadito di recente anche dalla circ. n. 12/E/2016, risposta n. 3.2.

Così come sarebbe utile pensare a un'estensione dell'ambito applicativo della cedolare secca anche a situazioni contrattuali oggi pacificamente escluse, quali:

-e sublocazioni e le locazioni di immobili situati all'estero, in quanto entrambe produttive di "redditi diversi" e non fondiari;

-le locazioni di fabbricati censiti in categorie catastali diverse da quelle abitative, escluse dalla cedolare anche nel caso in cui le unità abbiano i requisiti di fatto per essere destinate a uso abitativo.

Quanto precede al fine di dare sempre maggiore estensione a un meccanismo semplificato e favorevole ai contribuenti, ormai collaudato e gradito, nel cui ambito – merita ricordarlo – non trovano applicazione le deduzioni forfetarie previste dalle norme sui redditi fondiari.

(1) Il D.L. 193/2916, modificativo del terzo comma dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, è stato pubblicato nella G.U. 249 del 24 ottobre 2016. La legge di conversione 225 del 1° dicembre 2016 è stata, invece pubblicata nel s.o. 53 della G.U. 282 del 2 dicembre 2016.

(2) Merita ricordare che l'aliquota della cedolare secca "ultra" ridotta al 10% (anziché al 15%), allo stato, è stata prevista per il quadriennio 2014-2017 dall'art. 9, comma 1, del D.L. "Casa" 47/2014 (legge 80 del 23 maggio 2014, in vigore dal 28 maggio 2014). L'applicazione di tale aliquota (10%) è stata poi disposta dal comma 2-bis del medesimo D.L. "Casa" anche a favore dei «contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 225 del 24 febbraio 1992,». Ricordiamo inoltre che le Entrate hanno sempre riconosciuto che l'aliquota ridotta può trovare applicazione anche per i contratti con canone concordato stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari in base ad apposite convenzioni nazionali (circ. n. 26/E/2011).

(3) La cedolare secca sulle locazioni abitative è stata introdotta e disciplinata dall'art. 3 del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011 ("Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale").

(4) La versione dell'art. 3 in vigore prima della recente modifica disponeva invece che «Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'art. 69 del citato testo unico di cui al D.P.R. 131/1986. In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione dell'imposta cedolare secca, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, si applica la sanzione in misura fissa pari a € 67, ridotta a € 35 se presentata con ritardo non superiore a 30 giorni».

(5) Di regola infatti i contratti di locazione abitativi hanno durata di anni 4 più 4, se a canone libero, o di anni 3 più 2, se a canone concordato (artt. 2, commi 1 e 3, e 8, della legge 431/1998), cosicché intercorrono rispettivamente 4 oppure 3 anni prima che abbia luogo il rinnovo tacito della locazione, periodo al termine del quale è facile che il contribuente si possa dimenticare di ripresentare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione nella quale ribadisce la volontà di volersi continuare ad avvalere del regime della cedolare, pur continuando ad assolvere regolarmente gli adempimenti prescritti da tale peculiare disciplina sostitutiva.

(6) Ricordiamo che tale istituto è stato introdotto dall'art. 2, comma 1, del D.L. 16/2012 (legge 44 del 26 aprile 2012) e presuppone il sussistere delle seguenti condizioni: «La fruizione di benefici di natura fiscale o l'accesso a regimi fiscali opzionali, subordinati all'obbligo di preventiva comunicazione ovvero ad altro adempimento di natura formale non tempestivamente eseguiti, non è preclusa, sempre che la violazione non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza, laddove il contribuente:

a) abbia i requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento;

b) effettui la comunicazione ovvero esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile;

c) versi contestualmente l'importo pari alla misura minima della sanzione stabilita dall'art. 11, comma 1, del D.Lgs. 471 del 18 dicembre 1997, secondo le modalità stabilite dall'art. 17 del D.Lgs. 241 del 9 luglio 1997, e successive modificazioni, esclusa la compensazione ivi prevista». Sugli specifici rapporti fra la cedolare secca e la remissione in bonis si è soffermata la circ. n. 47/E/2012, paragrafi 2 e 3, a precisazione di quanto già illustrato in via generale dalla circ. n. 38/E/2012, che ha, tra l'altro, chiarito che «La remissione in bonis deve essere effettuata entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile, successiva alla scadenza del termine ordinario (30 settembre)».

(7)Le disposizioni in commento operano dal 3 dicembre 2016, giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della legge di conversione del D.L. 193/2016. Nessun effetto retroattivo è stato purtroppo previsto al fine di sanare le irregolarità già concretizzatesi. Sarà interessante verificare in prosieguo di tempo se, sul piano giuridico, si possano aprire spazi utili per poter applicare in via interpretativa la novella anche a situazioni pregresse.

(8)Per approfondimenti ed esempi sull'esercizio tardivo dell'opzione per la cedolare, vedasi la circ. n. 47/E/2012.

(9) L'attuale testo dell'art. 69 dispone che «Chi omette la richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta, ovvero la presentazione delle denunce previste dall'art. 19 è punito con la sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, si applica la sanzione amministrativa dal 60% al 120% dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di € 200». In caso di tardiva registrazione del contratto di locazione, per il quale il locatore abbia optato per la cedolare secca, l'imposta di registro non è dovuta, in quanto, come noto, anche essa viene assorbita dalla cedolare. Resta comunque dovuta l'applicazione della sanzione commisurata all'imposta di registro teoricamente dovuta sul canone contrattuale, suscettibile di ravvedimento operoso. Sul punto rinviato al par. 9.1 della circ. n. 26/E/2011: («(...) Si ritiene quindi che, analogamente a quanto avviene nei casi in cui l'opzione sia esercitata in sede di registrazione nei termini del contratto di locazione, anche in caso di registrazione tardiva, a seguito dell'esercizio dell'opzione per il regime alternativo, il locatore non sarà tenuto al versamento dell'imposta di registro. Tuttavia le parti contraenti restano comunque tenute al versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, ancorché il pagamento di detta imposta, per effetto dell'opzione, sia sostituito dal pagamento della cedolare secca. Anche in tale caso, i soggetti obbligati alla registrazione possono beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D.Lgs. 472/1997 al sussistere delle condizioni ivi previste»). Il principio è stato ribadito anche nella circ. n. 47/E/2012.

(10)Il riferimento, anche in questo caso, è al già menzionato istituto della remissione in bonis.

L'Esperto Risponde

Condominio

■ I LIMITI ALL'IMPUGNATIVA NEL SUPERCONDOMINIO

D. Sono proprietario di un immobile nel condominio xy di un supercondominio, che consta di 20 residence, ciascuno dei quali costituito in condominio. Si chiede se:

- al condomino del condominio xy spetta copia del verbale dell'assemblea alla quale ha partecipato il rappresentante del condominio xy;

- è ammessa l'impugnazione da parte di un condomino del condominio xy della delibera assembleare approvata anche dal rappresentante del condominio xy;

- in caso di risposta affermativa, si chiede da quando decorra l'impugnativa di 30 giorni, per le delibere annullabili, tenuto conto che «il rappresentante ... comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini e l'amministratore riferisce solo in assemblea» e conseguentemente non tutti i condòmini sono informati delle decisioni assembleari.

R. L'articolo 67 delle disposizioni attuative del Codice civile, ai commi terzo e quarto stabilisce che «(III) Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del Codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. (IV) Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea».

Posto ciò, le delibere non saranno impugnate dal rappresentante, che ha solo i poteri indicati dall'articolo 67 citato, potere di impugnazione che dovrebbe ritenersi in capo ai singoli condomini. Il termine sembra essere quello stabilito dall'articolo 1137 (per il rinvio fatto dall'articolo 1117 bis alla disciplina del condominio, anche se per il supercondominio) dalla data dell'assemblea del supercondominio o dalla data della comunicazione del rappresentante ai suoi condomini.

Si ritiene che il condomino dissenziente, che voglia impugnare, abbia diritto ad avere copia del verbale dell'assemblea di supercondominio. Non potrà, però, impugnare la delibera che sia stata approvata anche dal rappresentante del suo condominio.

(Cesarina Vittoria Vegni, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 gennaio 2017)

■ L'AMMINISTRATORE REVOCATO NEL CONDOMINIO MINIMO

D. *Vivo in un condominio di 6 unità. Un condomino si è eletto "rappresentante condominiale" con il suo voto e quello di un altro condomino, nonostante il voto contrario degli altri 3 condomini. Da una successiva verifica è risultato che il "rappresentante condominiale" non sembra essere stato eletto con le dovute maggioranze previste dalla normativa (teste e valore proprietà). Il "rappresentante condominiale" non ha, inoltre, presentato nei tempi previsti dalla legge i rendiconti degli anni 2014 e 2015, non paga i fornitori dei servizi (in particolare, la ditta di manutenzione dell'ascensore attende ancora i canoni degli anni 2014 e 2015) nei tempi richiesti dagli stessi e non provvede al recupero celere dei contributi condominiali dai condomini morosi. Tutto ciò premesso, quale strada e come si deve procedere per rimuovere il "rappresentante condominiale"? Forse con la revoca giudiziale prevista dalla legge?*

R. Nel condominio con meno di otto condomini, la gestione delle parti e impianti comuni – così come la rappresentanza legale del condominio – spetta a tutti i condomini secondo le regole della comunione. Per l'articolo 1105, primo e secondo comma, Codice civile, infatti, «tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune. Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente».

Poiché l'amministratore non è obbligatorio, ma neppure vietato nei condomini con meno di otto condomini, per la sua nomina occorre la doppia maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, (maggioranza degli intervenuti oltre a 500 millesimi), fermo restando che egli può essere revocato con la stessa maggioranza assembleare, senza ricorso all'autorità giudiziaria.

(Silvio Rezzonico, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 gennaio 2017)



Fisco & Agevolazioni

■ LA TETTOIA PER L'AUTO FRUISCE DELL'AGEVOLAZIONE

D. *Sono detraibili i costi per la realizzazione di un porticato, di pertinenza dell'abitazione e, quindi, direttamente accessibile, che è anche utilizzato come tettoia per il ricovero dell'auto e che potrebbe essere utilizzato anche come schermatura solare?*

R. La risposta è affermativa. La realizzazione della copertura di una tettoia per ricovero macchina (aperta quantomeno su tre lati), se pertinenziale a un'abitazione, fruisce della detrazione del 50 per cento, in quanto è sempre un intervento di manutenzione straordinaria sulla pertinenza di abitazione, e non come schermatura solare (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, di bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 gennaio 2017).

■ LOCAZIONE PARZIALE CON DEDUZIONE DEL 20%

D. *La deduzione per l'acquisto di case da locare è applicabile nel caso di affitto parziale? Nel mio caso, dopo avere acquistato una casa di nuova costruzione, in classe A, ho concesso in affitto parziale l'appartamento con contratto "4 + 4" a canone concordato, mantenendo l'uso parziale dell'appartamento e la residenza.*

R. La risposta è affermativa. L'articolo 21 del DI 133/2014 (decreto "Sblocca-Italia"), convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n. 164, prevede una deduzione Irpef per le persone fisiche, che, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, acquistano abitazioni di nuova costruzione, invendute alla data del 12 novembre 2014, oppure ristrutturate, in classe energetica A o B, da destinare, nei successivi sei mesi, alla locazione a canoni "agevolati" per almeno otto anni. La deduzione è commisurata al 20% del prezzo dell'immobile, da assumere entro il limite massimo di 300.000 euro e va ripartita in otto anni.

Anche in assenza di precisazioni dell'agenzia delle Entrate sul tema, in base alla normativa vigente in tema di locazione, di cui alla legge 431/1998, non si rileva alcun impedimento alla locazione parziale, che deve comunque rispettare le norme previste per le locazioni di unità immobiliari intere e avere anche i requisiti dell'abitabilità previsti dalle norme edilizie locali. Il contratto di locazione parziale potrà, quindi, essere redatto a canone libero, ma anche a canone concordato. Pertanto, in presenza di tutti i requisiti di legge, la deduzione del 20% trova applicazione anche nel caso in cui il contratto di affitto a canone concordato è parziale, non riguardando l'intera abitazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 30 gennaio 2017).



Professione

■ IL FALLIMENTO DELLA SRL NON FERMA L'AGENTE

D. *Un'agenzia immobiliare, Srl, con amministratore unico munito di patentino, a causa di una contestazione e di una sentenza sfavorevole, è costretta a fallire, non avendo i mezzi per pagare il contenzioso perso. Si chiede se il patentino dell'amministratore unico viene sospeso.*

R. Nel caso di perdita di uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall'articolo 2, comma 3, legge n. 39/1989, è prevista la cancellazione dall'apposita sezione del registro delle imprese, non la sospensione.

Tra tali requisiti figura il non essere falliti, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione civile (articolo 2, comma 3, lettera f, legge n. 39/1989). L'agente cancellato peraltro può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione (articoli 19-20 del relativo decreto ministeriale).

Si precisa tuttavia che in caso di società di capitali, è questa che fallisce, non il legale rappresentante.

Si ritiene pertanto che egli possa autonomamente svolgere l'attività di mediazione, purché in possesso degli ulteriori requisiti previsti dalla legge.

(Piero Gualtierotti, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 16 gennaio 2017).