

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

n. 43 – chiuso in redazione il 4 maggio 2017

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	16
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	17
APPROFONDIMENTI	
LOCAZIONE COMMERCIALE PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ DI AVVIAMENTO COMMERCIALE E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE LOCATO <i>Con la sent. n. 890/2016, la Sez. III della Corte di Cassazione, affinando i concetti elaborati da un precedente delle Sezioni Unite, ha affermato che, nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 392/1978,</i> Alberto Celeste, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 maggio 2017, n. 1021 pag. 834-841	24
IMMOBILI E FISCO IL BONIFICO IRREGOLARE NON PREGIUDICA LE DETRAZIONI DEL 50% E DEL 65% <i>L'esecuzione di un bonifico irregolare, tale da non permettere l'applicazione della prevista ritenuta da parte di banche e poste, non compromette la fruizione della detrazione delle spese per gli interventi di risparmio energetico e di recupero del patrimonio edilizio, se l'impresa rilascia un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio.</i> Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 maggio 2017, n. 1021 pag. 867-871	31
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	35



GRUPPO**24ORE**

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

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

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

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

© 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

■ **Mutui, tassi in rialzo ad aprile**

La principale alternativa al leasing immobiliare per chi non acquista “in contanti” (circa il 40% delle transazioni immobiliari viene conclusa senza ricorso a finanziamenti) resta il classico mutuo, che nell’ultimo anno ha visto scendere i tassi ai minimi storici.

Anche a inizio 2017, «nonostante le avvisaglie di un incremento degli spread di offerta sui mutui a tasso fisso – si legge nella Bussola trimestrale di Crif e MutuiSupermarket.it che sarà diffusa oggi – la situazione alla fine del primo trimestre conferma una sostanziale stabilità degli spread medi di offerta» sia per il fisso che per il variabile rispetto a fine 2016 (...).

Ad esempio, per un’operazione di mutuo di 140mila euro (durata 20 anni e valore immobile 220mila euro) la media trimestrale dei migliori spread per il variabile si assesta attorno all’1% (che in pratica equivale al tasso fisso, con gli indici di riferimento Euribor di poco sotto lo zero), mentre la media del tasso fisso si posiziona attorno allo 0,4% (a cui va aggiunto il tasso Irs pari a circa 1,3%). «Il sistema bancario rimane quindi stabile nelle sue politiche di offerta mutui nel primo trimestre 2017 – si legge nella Bussola – rinviando probabilmente al secondo trimestre decisioni in termini di pricing e marginalità. In questa direzione, già ad aprile si registrano nuovi segnali di revisione al rialzo delle offerte, in particolare per il tasso fisso, per il quale si rileva un aumento degli spread medi allo 0,65%».

Proprio i tassi che rimangono molto convenienti anche rispetto a quelli applicati al leasing fanno sì che il nuovo strumento finanziario risulti conveniente soprattutto per gli under 35, grazie ai generosi bonus fiscali concessi (...). È anche vero però che le domande di mutuo hanno fatto registrare una piccola battuta d’arresto, rimanendo sostanzialmente stabili nel trimestre, con le surroghe che restano protagoniste – almeno sul canale online – con il 60% delle richieste. «Sui prossimi trimestri si attende però una progressiva diminuzione della componente surroga – continua la nota – da ricondursi da un lato alla continua riduzione del bacino potenziale, dall’altro al progressivo aumento dei tassi Irs iniziato a settembre 2016 e quindi dei tassi finiti per i mutui di surroga a tasso fisso, che oggi sull’online spiegano la gran parte delle nuove operazioni».

Il fisso, anche sul totale dei mutui resta il favorito dal 55% dei richiedenti. Crescono gli importi medi, da 113.600 di fine 2016 a 116.400 del primo trimestre. Dalle perizie effettuate sulle case oggetto di ipoteca, infine, emerge una diminuzione dei prezzi del 3,3% rispetto ai primi tre mesi del 2016.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24”, 27 aprile 2017)

■ **I nuovi strumenti arrivati a crisi ormai matura**

Il mercato immobiliare italiano è stato teatro negli ultimi anni dell’introduzione di nuove formule di acquisto o di finanziamento per le compravendite. Dal “Rent to buy” al prestito

vitalizio e al leasing immobiliare abitativo il legislatore ha introdotto nuove formule per stimolare un mercato in fase di stallo dal lontano 2008. Formule che in alcuni casi mostrano difficoltà a decollare, anche perché, come avanza qualche esperto, sono arrivate tardi.

Introdotte quando ormai il segmento residenziale aveva lasciato sul mercato ampie percentuali dei valori al metro quadrato e quando soprattutto il costo del denaro aveva imboccato una discesa inesorabile fino ai minimi dei giorni nostri. A questo si accompagna una naturale ritrosia per strumenti nuovi, quasi una questione culturale che porta gli italiani verso le formule conosciute e ampiamente metabolizzate (come il mutuo) piuttosto che verso il nuovo.

Anche il leasing immobiliare per la casa, ultimo degli strumenti introdotti, è in fondo un aiuto al mercato, ma secondo alcuni arrivato tardi, ora che i tassi di interesse sui mutui sono scesi dal 5-6% di qualche anno fa all'attuale 1,5 per cento.

Altri strumenti come il "Rent to buy" risultano più consolidati, ma da un lato tale formula richiede che esistano costruttori che vogliano occuparsi della gestione (e in Italia chi costruisce vuole vendere e poi puntare a nuove operazioni) e dall'altro c'è il timore che tale strumento possa essere un meccanismo di salvaguardia di un valore più elevato perché rimodulato nella logica di una maggiore sostenibilità.

Lo strumento andrebbe reso coerente con la situazione di mercato, se invece appare come uno stratagemma utilizzato per mantenere un valore più elevato, perché differito, viene indebolito come strumento agevolativo. Le compravendite di abitazioni aumentate negli ultimi trimestri a due cifre non possono spingere a pensare di mantenere inalterate le aspettative di prezzo.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 27 aprile 2017)

■ Non sempre conviene comprare in Classe A

Gli incentivi fiscali e soprattutto gli obblighi di legge contribuiranno a diffondere sempre di più le abitazioni ad alta prestazione energetica. Eppure, a livello di compravendite, queste rappresentano ancora una nicchia. Colpa del costo, certo, ma anche perché i potenziali acquirenti faticano a soppesare davvero la bontà della scelta. In quanto tempo ammortizzerò la spesa, a livello di risparmio energetico? Quanto varrà di più l'immobile? Oppure, se dovessi ristrutturare, perché mi converrebbe "spingermi" fino alla classe A o oltre?

Oggi, secondo il rapporto congiunto i-Com-Enea-Fiaip, sul totale delle compravendite non più del 3-7% rientra nelle classi A+, A e B. E non va meglio per gli alloggi ristrutturati, che spesso si fermano alla C, e solo l'11% di queste operazioni eleva l'immobile dalla B in su.

Quanto ai prezzi, tracciare una media è difficile. «Se parliamo dei centri delle grandi città, gran parte del costo è dovuto alla posizione, più che alla classe energetica. Per acquistare questo tipo di soluzioni, è sempre meglio spostarsi verso la periferia», ragiona Franco D'Amore, direttore dell'area Energia di i-Com.

Secondo (...) il prezzo medio degli immobili in Italia è di 1.940 euro al metro quadrato, mentre il costo medio per una casa in classe A è di 2.618 euro, una differenza quindi del 34%, ma che può toccare punte del 60% per progetti di particolare pregio, magari in classe A++, oppure vicini al centro.

E anche nella scelta "nuovo in classe A" contro "ristrutturato", la seconda soluzione conviene sensibilmente: gli alloggi risistemati costano in media 2.262 euro al metro e consentono un risparmio vicino al 16 per cento. Perché, allora, investire nell'alta efficienza? «Tra breve, chi sceglierà il nuovo sarà obbligato a ricadere in queste classi per un mix di obblighi normativi», dice Domenico Prisinzano, ingegnere dell'unità Efficienza energetica dell'Enea. Almeno sulla carta infatti, dal 2021 tutti i nuovi edifici residenziali dovranno essere a energia quasi-zero, stando al D.M. 26 giugno 2015, il cosiddetto "requisiti minimi". In virtù del Dlgs 28 del 2011,

almeno il 50% dei consumi dovranno essere coperti da fonti rinnovabili, già per tutte le licenze edilizie richieste dal 1° gennaio 2018 (doveva essere 2017, ma il termine è stato esteso con l'ultimo decreto Milleproroghe). Eppure, se ci sarà l'obbligo a costruire, di sicuro non esisterà quello di acquistare immobili ad alta efficienza. E lo stock di immobili "energivori" sarà sempre elevato e più a buon mercato.

Un paragone, calcolato da i-Com, potrebbe però convincere l'investitore anche solo a operare una buona ristrutturazione. Supponiamo di avere due abitazioni di 100 metri quadrati, una in classe A+ con un consumo energetico pari a 12 kWh/mq anno e una in classe G, con consumi pari a 210 kWh/m2 anno, alimentate a gas e posizionate in centro Italia. Si possono stimare costi per la gestione energetica di 170 euro l'anno nel primo caso e 1.440 nel secondo. Su un periodo di 15 anni, equivalgono a 2.550 euro (25,5 al metro) e di 21.600 (216 euro al metro).

Vediamo questi valori in rapporto ai prezzi. Per un immobile da ristrutturare, che si suppone in classe G, un valore medio di mercato oggi può approssimarsi in 1.500 euro al metro quadrato. Significa che su questo valore i costi energetici incidono per circa il 14%. «Ristrutturando questo immobile e portandolo in classe A+, il suo valore di mercato, solo considerando i risparmi energetici cumulati su 15 anni, dovrebbe aumentare di circa il 14%», conclude D'Amore di i-Com.

(Adriano Lovera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 20 aprile 2017)

■ **Vendere casa online? Se l'annuncio è dell'agenzia servono 2 mesi in meno**

Sette mesi è il tempo medio - in diminuzione del 6% negli ultimi sei mesi - di permanenza degli immobili in vendita sui portali online che si occupano di compravendite immobiliari. I bilocali registrano mediamente il minor tempo di permanenza sul mercato (120 giorni), stessa media registrata dagli immobili ristrutturati. Tempi invece più lunghi per le metrature più ampie e da ristrutturare (250 giorni). L'intermediazione degli agenti sembra aiuti a vendere più velocemente: gli immobili pubblicizzati tramite agenzie immobiliari restano sul mercato 62 giorni in meno rispetto a quelli a trattativa privata. A rimanere più tempo "in vetrina", infine, sono soprattutto le villette a schiera.

Sono alcuni dati - non lontani dagli 8 mesi che Nomisma indica come tempo di vendita medio per una casa usata, con sconti pari al 16% - che emergono da un'elaborazione di Agentpricing.com, piattaforma di analisi di mercato per i professionisti del real estate che monitora tutti i parametri degli edifici e degli stabili in vendita sul web. «Può capitare che alcuni immobili restino sul mercato anche due anni - afferma Patrick Albertengo, founder di Agentpricing.com -. Il motivo, quasi sicuramente, è da ricondurre ad un'errata scelta del prezzo iniziale».

Generalmente infatti bisogna considerare una trattativa media tra il 5% e il 25% dei prezzi pubblicizzati. Nel primo trimestre 2017 la differenza tra prezzo pubblicitario e prezzo di vendita finale registrato da Agentpricing.com su base nazionale è pari al 15,7%. «I ribassi sul prezzo iniziale scelto sono una pratica spesso necessaria - commenta Albertengo -. Tuttavia sbagliare il prezzo iniziale e procedere poi con più ribassi può rischiare di rendere poco appetibile l'immobile, decretandone un prezzo finale basso».

La città con più immobili in vendita è Roma (50mila) seguita da Milano (30mila) e Torino (14mila). La Capitale risulta anche la più costosa: per un bilocale in centro a Milano di 45mq si spendono infatti tra i 335mila e 410mila euro, mentre a Roma il prezzo di partenza è pari a 370mila e si può salire fino a 450mila. In periferia invece i costi sembrano invece allineati con prezzi tra 90 e 150mila euro.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 20 aprile 2017)

■ Investimenti immobiliari, per Morgan Stanley l'Italia è pronta a correre

«Il mercato dei deal immobiliari italiani ha un ampio spazio di crescita potenziale, pari a oltre due volte la taglia attuale»

C'è spazio per un raddoppio e più. «Il mercato dei deal immobiliari italiani ha un ampio spazio di crescita potenziale, pari a oltre due volte la taglia attuale. Abbiamo calcolato che il mercato italiano degli investibile asset vale il 4% del totale mondiale, a fronte di un volume di transazioni che non supera l'1,5%». A spiegarlo, in esclusiva a Casa24 Plus, è Olivier de Poulpiquet, chief executive officer e Chief investment officer di Morgan Stanley real estate investing, colosso mondiale degli investimenti immobiliari. Dalla sede di Singapore ("o meglio dall'aereo" precisa), Olivier de Poulpiquet gestisce 32 miliardi di dollari di asset in tutto il mondo, coordinando un team di circa 200 persone sparse in 17 uffici del globo.

«Il volume delle transazioni relative agli immobili adatti agli investitori possono più che raddoppiare in Italia - spiega -. Il patrimonio immobiliare è potenzialmente molto buono. Ma ci sono alcune lacune su cui occorre lavorare, se ci si vuole posizionare ai livelli dei mercati di real estate più importanti».

Ci sono però fattori che tengono il mercato italiano a un livello molto più basso rispetto alle sue potenzialità. «Innanzitutto il mercato italiano soffre di una preoccupante mancanza di prodotto per gli investitori - dice l'intervistato -. Sono proprio gli operatori esteri a sentire questa lacuna, perché potendosi dirigere in qualsiasi Paese paragonano i diversi mercati. La prima causa è da imputare all'atteggiamento delle banche italiane nei confronti dei crediti immobiliari incagliati; la seconda al pessimo stato di manutenzione degli immobili, anche di pregio; la terza, alla difficoltà di portare avanti progetti di sviluppo in tempi e condizioni certi, che ha frenato l'afflusso di prodotto immobiliare di grado A al mercato».

Recentemente Cerved ha stimato che nei prossimi 4 anni verranno collocati sul mercato 25-30 miliardi di euro di immobili da Npl, di cui l'80% è non residenziale. «La questione dei portafogli immobiliari sottostanti i crediti incagliati delle banche italiane è piuttosto nota, ma purtroppo anche vecchia - sottolinea de Poulpiquet -. Mentre negli altri Paesi gli istituti di credito hanno già da tempo attuato processi di ricapitalizzazione, svalutato i portafogli da Npl e poi messo sul mercato tali immobili con il dovuto sconto, questo in Italia non è stato fatto o è stato fatto in minima parte. Si tratta dunque di un ritardo importante su un segmento di mercato molto ampio, che di fatto blocca le dimensioni del real estate italiano. Le banche italiane devono accelerare su questo fronte».

Quanto allo stato di manutenzione invece, l'intervistato sottolinea che il patrimonio immobiliare italiano, soprattutto storico e artistico, nelle location centrali delle principali città e, soprattutto a Milano e Roma, è molto bello e difficilmente replicabile. «Purtroppo però lo stato di manutenzione lascia molto a desiderare - dice -. In molte altre parti del mondo, per esempio, su tipologie di building di questo livello esiste l'obbligo di rifare, perlomeno, le facciate. Una delle opportunità che vediamo nel mercato italiano è la possibilità di riposizionare immobili storici in immobili di classe A, creando valore attraverso l'attività di asset management e attraverso gli investimenti per la riqualificazione. In Italia invece no. Così recentemente ci siamo per esempio interessati a Palazzo Edison a Milano in Foro Buonaparte: è un immobile bellissimo, ma lo stato di manutenzione è pessimo».

Agli investitori esteri pesa poi la mancanza di certezze. Un tema che negli anni non ha trovato soluzione in Italia. «Mi riferisco in particolare all'incertezza normativa, che cambia le regole a gioco già iniziato - spiega -, e all'incertezza fiscale, che è una vera e propria bomba sempre pronta a esplodere. Un investitore estero, prima di fare un'operazione, si rivolge ai migliori studi legali, i quali fanno tutte le verifiche del caso e, sulla base di queste, si costruisce o meno il deal. Purtroppo però, in molti casi, dopo due o tre anni arriva una diversa interpretazione fiscale, con relativa multa multimilionaria da pagare: è ovvio che questo cambia

completamente il profilo del deal e la sua redditività. È capitato anche a noi. Ma la cosa peggiore è che, la volta successiva, il team internazionale non si vuole più arrischiare a fare un'operazione in Italia. Speriamo che con il nuovo "interpello" fiscale presentato al Mipim di Cannes dall'agenzia delle Entrate questo fattore di rischio venga ridimensionato».

De Poulpiquet crede comunque nell'Italia. « Personalmente ho partecipato agli albori del real estate italiano e Morgan Stanley è presente direttamente in Italia da 21 anni, senza interruzioni dovute alla crisi, e abbiamo molta fiducia nel Paese e nelle sue opportunità. Per noi, per esempio, non è un mercato da "mordi e fuggi", ma con un orizzonte di lungo periodo. **(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 13 aprile 2017)**

■ Immobiliare, i prezzi delle abitazioni restano depressi: il 2016 chiude a -07%

L'Istat ha registrato scostamenti insignificanti per i prezzi delle abitazioni nell'ultimo trimestre del 2016.

Il mercato immobiliare abitativo ha archiviato un 2016 all'insegna della depressione dei listini. Il sigillo dell'ufficialità è arrivato ieri, con la nota diffusa dall'Istat relativa alle variazioni dei prezzi delle abitazioni, nuove e usate, nell'ultimo quarto del 2016. Anno che, pertanto, va ad aggiungersi alla lunga serie di bilanci tutti da dimenticare per l'immobiliare. I numeri dell'Istat confermano soprattutto che, il netto aumento registrato nelle compravendite del comparto abitativo (+18,9% di crescita tendenziale riferita al 2016) non ha ancora innescato la ripresa dei prezzi.

In base alle rilevazioni, nel quarto trimestre del 2016, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie (Ipab) - sia per fini abitativi sia per investimento - ha fatto registrare un micro scostamento tendenziale positivo dello 0,1% mentre non si è mosso rispetto al trimestre precedente.

L'Istat segnala che «seppur di appena un decimo di punto, si tratta per l'Ipab della prima variazione positiva su base annua, dal quarto trimestre 2011». La lieve crescita, segnala sempre l'Istat, è dovuta principalmente ai prezzi delle abitazioni esistenti (+0,1%, da -0,6% del trimestre precedente), che invertono anch'essi la tendenza negativa iniziata cinque anni prima. I prezzi delle abitazioni nuove segnano invece una marcata attenuazione della flessione (-0,1%, da -2,0% del periodo precedente)».

Se si allarga lo sguardo all'intero anno 2016, in media i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dello 0,7% rispetto all'anno prima (quando la variazione rispetto al 2014 era stata pari a -2,6%). Il dato rappresenta la sintesi tra il calo dello 0,9% registrato per le nuove abitazioni e il calo dello 0,6% per i listini delle case esistenti. Rispetto alla media del 2010, nel 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 14,6% (-2,3% le abitazioni nuove, -19,6% le esistenti).

Il ridimensionamento del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni si manifesta in presenza di una crescita alquanto sostenuta del numero degli immobili residenziali compravenduti (+18,9% l'incremento registrato per il 2016 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 5 aprile 2017)

■ **Condominio, la polizza di fabbricato è facoltativa**

Per mettersi al riparo da eventuali danni causati a terzi o che potrebbero verificarsi all'interno dello stabile, ogni condominio è libero di stipulare la cosiddetta "polizza globale fabbricati". Tale contratto di assicurazione non è contemplato da nessuna norma e, di conseguenza, ha carattere facoltativo, a meno che non sia previsto dal regolamento condominiale: solo in questo caso l'amministratore può sottoscrivere la polizza senza il placet dell'assemblea, che comunque deve essere informata sui termini contrattuali, così da valutare durata, coperture, costi e altri elementi fondamentali, ad esempio le franchigie, ossia gli importi che, a fronte di un danno, non sono rimborsati dalla compagnia assicurativa e ricadono sui singoli condòmini.

La polizza è definita "globale" perché nella maggior parte dei casi copre un ampio ventaglio di sinistri, che possono interessare direttamente lo stabile (incendi, fulmini, allagamenti, esplosioni, ecc), i condòmini che vi abitano o terze persone, ad esempio il passante colpito da un pezzo di cornicione staccatosi dall'edificio. Il costo dell'assicurazione è suddiviso fra tutti i condòmini proprietari, che pagano in proporzione ai millesimi di proprietà in loro possesso. Nel caso in cui la polizza non sia contemplata dal regolamento, pur essendo l'amministratore il soggetto che materialmente firma l'accordo, a decidere è sempre l'assemblea, che delibera con il quorum previsto dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

La stessa maggioranza si applica in caso di rinnovo o disdetta dell'accordo, tenendo presente che in quest'ultimo caso, interrompendo il contratto prima della sua scadenza naturale, il condominio potrebbe essere costretto a pagare una penale. Può accadere che l'amministratore decida di sottoscrivere, rinnovare o risolvere in modo arbitrario la polizza. In casi simili, oltre al risarcimento danni, il condominio può chiedere la revoca giudiziale del professionista. Revoca che, come disposto dall'articolo 1129, comma 11, può essere deliberata in qualsiasi momento dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la nomina, ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

A più riprese la Corte di Cassazione (in ultimo la sentenza 6 luglio 2010, n. 15872) ha specificato come il professionista «(...) non è legittimato a concludere il contratto di assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione». E poco importa che l'amministratore, legato al condominio da un contratto di mandato, sia tenuto ad agire «con la diligenza del buon padre di famiglia» o che, a norma dell'articolo 1130, numero 4), del Codice civile, sia obbligato a «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio».

La Suprema Corte ha, infatti, chiarito come la norma si riferisca «(...) ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato».

(Marco Panzarella e Silvio Rezzonicoll Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 maggio 2017)

■ **I debiti dei condòmini approvati nei rendiconti precedenti si possono riportare in quelli successivi?**

Nel conto annuale di chiusura, comunemente chiamato anche rendiconto o bilancio di fine esercizio può capitare (in vero sempre più frequentemente in tempi di crisi), agli

amministratori di condominio di riportare i debiti di condomini anche nei successivi anni condominialistici di gestione.

La domanda che gli amministratori si pongono è se sia legittima questa pratica, ovvero se i debiti riportati nei successivi bilanci costituiscano un'effettiva posta di debito o se invece assume mero valore contabile.

La questione non è affatto pacifica, stante sul tema dubbi interpretativi e l'assenza di un orientamento unanime.

Secondo una risalente sentenza della Corte di Appello di Genova (sent. N.513 del 2009) i saldi passivi, approvati e suddivisi in base al quorum previsto dalla legge, per gli esercizi precedenti, assumono valore di effettiva posta di debito nei confronti del condominio, che può trovare collocazione nella rendicontazione annuale predisposta dall'amministratore ed approvata dall'assemblea, con la conseguente obbligatorietà ed ottenimento, in caso di mancata estinzione del debito, di decreto monitorio, nonostante opposizione, come previsto dell'art.63 disp. Att. c.c.

Il conteggio predisposto dall'amministratore è un atto proprio del condominio: una volta approvato il consuntivo dall'assemblea, consegue che i saldi degli esercizi contabili precedenti fanno parte integrante dell'ultimo rendiconto, fermo restando comunque la possibilità di invocare l'art. 1137 c.c. ai fini dell'eventuale impugnazione da parte di condomini morosi.

Indirettamente la pronuncia sembrerebbe risolvere l'atavica questione circa il criterio contabile da adottare per la redazione, per cassa o per competenza, del rendiconto.

Come è noto il criterio di cassa è un bilancio (rectius : rendiconto) che si basa sulle entrate e sulle uscite effettivamente sostenute nel periodo a cui si riferisce, escludendo quelle che si riferiscono a tale periodo ma che sono ancora da pagare. Questo criterio garantisce una perfetta coincidenza dei movimenti bancari con i movimenti registrati nella contabilità di condominio, ma, d'altro canto, comporta una certa imprecisione nell'attribuzione di determinate spese a determinati condomini piuttosto che ad altri (es: subentro nuovo proprietario).

Nonostante questo, è il metodo più adottato in materia condominiale proprio perché risulta il più snello e facilmente comprensibile ai condomini.

Invece il principio di competenza viene redatto sulla base dei costi e ricavi che si riferiscono ad un esercizio contabile, prescindendo dal fatto che siano state effettivamente pagati o in modo da poter identificare i rapporti in corso e le questioni irrisolte. Seguendo il principio di competenza è possibile fare dei preventivi di spesa molto precisi ed inoltre, nel caso di subentri, il nuovo proprietario non si trova a dover contribuire a spese che riguardano periodi precedenti al suo subentro. I bilanci societari seguono per lo più questo metodo, nonostante risulti meno intuitivo a molti condomini.

Più di recente i Giudici di Piazza Cavour con sentenza n°4489/2014, hanno affermato che i saldi contabili delle gestioni condominialistiche precedenti vanno riferiti al momento dell'approvazione del rendiconto, il cui termine prescrizione di 5 anni decorre dal giorno in cui viene approvato il bilancio in uno al piano di riparto, nonostante essi vengono riportati anche nei rendiconti successivi sino al soddisfacimento, è da escludersi che delibere successive riguardanti i crediti del condominio, per successivi periodi di gestione e diversi titoli di spesa, possono costituire un nuovo fatto costitutivo del credito.

(Mauro Simone e Giuseppe Simone, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 29 aprile 2017)

Immobili ed edilizia

■ **Semplificazioni, oggi l'accordo sui moduli unici Scia: adozione entro il 30 giugno**

Previsto in conferenza unificata l'ok sugli schemi unici previsti dai decreti n.126 e n.222 del 2016 sulle istanze per edilizia e attività economiche.

Il percorso verso la semplificazione dell'attività di edilizia privata mette a segno oggi una delle tappe più importanti. Nella conferenza unificata convocata nel primo pomeriggio sarà infatti sottoscritto l'accordo tra governo, Regioni e Comuni su tutta la gamma di moduli standard da utilizzare sia per i diversi interventi di edilizia privata, sia anche per le varie richieste relative alle attività economiche e commerciali, sempre promosse dai privati, cittadini o imprese. L'adozione dei moduli unici ha una scadenza, fissata al 30 giugno prossimo.

L'accordo rappresenta anche un importante traguardo per i tecnici del dipartimento della Semplificazione, che hanno messo in cantiere il ciclopico lavoro di sintesi nazionale previsto dall'Agenda della semplificazione (avviata per iniziativa del governo Renzi).

La prima, "storica", approvazione dei moduli unici - di Scia e richiesta di permesso di costruire - risale al giugno 2014, sempre in conferenza unificata. Cui è seguito, subito dopo, il percorso di recepimento a livello regionale e locale dei degli schemi standard.

Tuttavia questo primo risultato è stato di fatto "travolto" dalla successiva fase normativa di semplificazione e standardizzazione, avviata con la legge delega sulla riorganizzazione della Pa (n.124/2015). Legge che ha "partorito" il decreto n.126/2016 sulla revisione dell'istituto della segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e anche il successivo decreto n.222/2016 che completa la disciplina generale della Scia. Ma soprattutto, quest'ultimo decreto legislativo individua puntualmente oltre un centinaio di casi soggetti a diversi regimi amministrativi di comunicazione di inizio lavori, o segnalazione certificata di inizio attività e di silenzio assenso, (oltre a quelle per le quali è necessario il titolo espresso o altre autorizzazioni di settore).

Sempre quest'ultimo decreto (n.222) - entrato in vigore l'11 dicembre scorso - richiedeva il relativo apparato di modulistica "unica", in forma cartacea e in forma digitale. Si tratta proprio del lavoro che - salvo sorprese - viene approvato oggi. Dopo la sottoscrizione dell'accordo la palla passa alle Regioni e soprattutto agli enti locali che devono recepire gli schemi e renderli disponibili sui propri siti. La fase del recepimento/attuazione sarà oggetto di un monitoraggio, sempre a cura del dipartimento di Palazzo Chigi. Una delle novità di cui si dovrà tenere conto nei nuovi schemi (introdotta e prevista dai decreti legislativi citati) è la possibilità che il privato possa indicare l'eventuale domicilio digitale per le comunicazioni dell'amministrazione.

(Massimo Frontera, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 4 maggio 2017)

■ **Costruzioni, indice Istat in ripresa a febbraio: +4,6% su gennaio, +1,6% tendenziale**

A febbraio l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni sale del 4,6% su mese, recuperando totalmente la flessione di gennaio e posizionandosi a un livello superiore a quello di dicembre.

Nella media del trimestre dicembre-febbraio si riscontra un incremento congiunturale dell'1%. Su base annua, l'aumento è stato dell'1,6% secondo l'indice corretto per gli effetti di calendario, mentre l'indice grezzo segna un calo del 2,6% (i giorni lavorativi sono stati 20 contro 21 di febbraio 2016).

Gli indici di costo diminuiscono dello 0,2% su mese per il fabbricato residenziale e dello 0,3% per il tronco stradale (con tratto in galleria e senza); su anno il costo sale dello 0,3% per il fabbricato residenziale, dello 0,6% per il tronco stradale con tratto in galleria e dell'1,1% per quello senza. Il contributo maggiore all'aumento dei costi di costruzione viene dai materiali.
(Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 20 aprile 2017)

Immobili e fisco

■ **Entra in vigore il nuovo regime fiscale delle locazioni brevi e turistiche**

L'art.4, DL n.50/2017 prevede un nuovo regime fiscale per le locazioni di immobili di breve durata. Per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 gg, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che svolgono attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

Lo stesso articolo stabilisce che a decorrere dall'1.1.2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve, ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e altresì a quelli relativi ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'art.3, DLgs n.23/2011, con l'aliquota del 21% in caso di opzione. Nello specifico, l'odierna disposizione prevede che tale ritenuta venga trattenuta alla fonte dall'intermediario sull'ammontare dei canoni per la locazione e dei corrispettivi relativi ai contratti di sublocazione e comodato, prima che vengano versati ai titolari degli immobili; tali soggetti intermediari compresi quelli che gestiscono portali online, sono altresì responsabili del successivo versamento della ritenuta allo Stato, agendo come sostituti d'imposta.

Chiunque, essendone tenuto, ometta di comunicare o comunichi in maniera incompleta o infedele i dati relativi ai suddetti contratti è punito con la sanzione di cui all'art.11, co.1, DLgs n.471/1997, ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line, per garantire il contrasto all'evasione fiscale, sono tenuti a versare la ritenuta riscossa, all'Agenzia delle Entrate, con le modalità di cui all'art.17, DLgs n.241/1997, e ad effettuare la relativa certificazione, ex art.4, DPR n.322/1998.

Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto. Si attendono ora le modalità di attuazione di quanto disposto dalla norma, che saranno emanate dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate entro 90 gg dall'entrata in vigore del DL n.50/2017.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 2 maggio 2017)

■ **Prima casa, bonus salvo se si sposta la residenza**

Chi compra la “prima casa” dichiarando che l'abitazione oggetto di acquisto si trova nel Comune dove l'acquirente svolge la sua attività lavorativa, può rettificare questa dichiarazione, in un atto successivo, affermando che la casa è ubicata nel Comune in cui l'acquirente intende trasferire la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito.

È quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 53/E del 27 aprile 2017, nella quale è stato preso in esame il caso di un avvocato che, dopo aver aperto uno studio in un dato Comune, nella prospettiva di lavorare per un certo cliente, ma avendo poi “perso” il

cliente in questione, aveva chiuso lo studio senza avervi mai operato. Ebbene, appena aperto lo studio professionale, l'avvocato aveva anche comprato un'abitazione nello stesso Comune, chiedendo l'agevolazione "prima casa" e fondandola sulla dichiarazione di svolgere la propria attività in quel Comune.

L'avvocato ha chiesto alle Entrate se l'agevolazione avrebbe potuto essere mantenuta sostituendo (con stipula di un nuovo atto notarile) la dichiarazione di svolgere la propria attività lavorativa in quel Comune con la dichiarazione di voler trasferire la propria residenza in detto Comune.

Tra le condizioni per ottenere l'agevolazione "prima casa" vi è infatti anche quella che attiene alla connessione tra l'ubicazione della casa e il luogo in cui l'acquirente vive od opera; più precisamente, il beneficio fiscale può essere richiesto da chi:

- a) già risiede nel Comune ove è collocata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato;
- b) si impegna ad andare a risiedere entro 18 mesi in tale Comune;
- c) lavora o studia nel Comune.

Se su uno questi aspetti venga rilasciata in rogito una dichiarazione mendace o non si mantenga, successivamente al rogito, l'impegno al trasferimento della residenza, il fisco recupera la maggiore imposta con gli interessi di mora e irroga una sanzione pari al 30% di detto maggior importo.

Non è dunque infrequente il caso di chi, effettuata una di tali dichiarazioni, si trovi poi nelle condizioni di beneficiare dell'agevolazione "prima casa" per ragioni diverse da quella dichiarata nel contratto di acquisto. Il fisco, in questi casi, è benevolo, e consente cambiamenti di rotta.

La Risoluzione n. 53/E fa infatti il paio con quanto il Ministero dell'Economia ha dichiarato, pochi giorni fa (si veda Il Sole 24 ore del 13 aprile scorso), nel question time n. 5-11109 presso la commissione Finanze della Camera, che il contribuente beneficia comunque dell'agevolazione "prima casa" se, dopo aver dichiarato nel rogito l'intenzione di trasferire la propria residenza entro 18 mesi, mediante un atto integrativo del rogito attesti che, alla data del rogito, egli in effetti svolgeva la propria attività lavorativa nel Comune ove è ubicata la casa di acquisto agevolato. E ciò, per esempio, nel caso in cui il contribuente, per le più svariate ragioni, non voglia o non possa più effettuare il trasferimento della sua residenza.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 28 aprile 2017)

■ In un vademecum delle Entrate i passi da seguire per acquistare casa

Il vademecum dal titolo "Guida per l'acquisto della casa", l'Agenzia delle entrate, descrive - anche con esempi pratici - le principali regole da osservare quando si compra una casa, in modo da poter fruire di tutti i benefici previsti dalla legge quali le agevolazioni legate alla prima abitazione.

La guida si rivolge agli acquirenti persone fisiche (che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e si riferisce sia alle compravendite tra "privati" sia a quelle tra imprese e privati.

Dopo alcune indicazioni utili da seguire prima di procedere all'acquisto e sull'opzione del contratto preliminare, viene descritto il trattamento tributario riservato all'acquisto di un'abitazione in generale, poi quello applicabile in presenza dei benefici "prima casa". Particolare attenzione è dedicata al sistema del "prezzo-valore". Non tutti forse sanno che, in base a questa regola: la tassazione dell'atto avviene sul valore calcolato in base alla rendita

catastale dell'immobile e non sul corrispettivo effettivamente pagato; viene limitato il potere di accertamento di valore dell'Agenzia; spetta per legge una riduzione degli onorari notarili.

La guida contiene anche un elenco di quesiti posti dai contribuenti su alcune delle casistiche più ricorrenti. Alcuni esempi: come comportarsi se si riceve un accertamento dell'imposta di registro su una compravendita immobiliare; il rapporto tra la sussistenza delle agevolazioni e il trasferimento della residenza; la possibilità di usufruire delle imposte agevolate sull'acquisto di una casa che si trova nello stesso comune in cui si possiede la nuda proprietà su un'altra abitazione.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 aprile 2017)

■ **Chiarimenti sulla cedolare secca: mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione**

La Circolare n.8/E del 7.4.2017 riepiloga le risposte fornite dall'Agenzia delle entrate in occasione di Telefisco 2017. Di seguito vengono riportati i chiarimenti riguardanti l'applicazione della cedolare secca, con particolare riferimento alla mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione.

Domanda: Il decreto fiscale ha previsto che la mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca non implica la decadenza dall'opzione. In applicazione del principio del favor rei, si può ritenere che la mancata comunicazione della proroga del contratto avvenuta prima del 3 dicembre 2016 non determini alcuna revoca dell'opzione per la cedolare?

Risposta: L'art.7-quater del decreto fiscale ha introdotto modifiche al regime della cedolare secca di cui all'art.3, Dlgs n.23/2011. In linea generale, come chiarito con la circolare 1.6.2011, n.26, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca deve essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione o in sede di proroga del contratto (ovvero nelle annualità successive), ed esplica effetti per l'intera durata del contratto di locazione o della proroga, salvo revoca.

Pertanto, nel caso in cui il contribuente intenda mantenere il regime della cedolare secca anche per il periodo di durata della proroga del contratto, deve rinnovare l'opzione in sede di proroga entro il termine di versamento dell'imposta di registro, ovvero entro 30 gg dal verificarsi dell'evento.

Per effetto della disposizione introdotta con il comma 24, art.7-quater del decreto fiscale, viene stabilito che l'omessa ovvero tardiva opzione per il regime della cedolare secca in sede di proroga del contratto, (effettuata oltre il termine di 30 gg previsto dall'art.17, co.1, del Testo Unico dell'imposta di registro (DPR n.131/1986 - TUR), non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive, qualora il contribuente mantenga 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.

La nuova disposizione di carattere procedurale trova applicazione anche in relazione alle comunicazioni di proroga del contratto che andavano presentate prima del 3.12.2016, data di entrata in vigore del citato DL n.193/2016, sempreché si tratti di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive sia stata già espressa l'opzione per la cedolare secca e il contribuente abbia mantenuto, come detto, un comportamento concludente con l'applicazione del regime sostitutivo in esame.

La norma in argomento ha, altresì, previsto l'applicazione di una sanzione in misura fissa, per la tardiva comunicazione della proroga del contratto, nella misura di euro 100, ridotta a euro 50, se la comunicazione è presentata con un ritardo non superiore a 30 gg. Tale previsione

trova applicazione anche per le fattispecie oggetto del presente quesito, nei casi di comunicazioni omesse alla data del 3.12.2016. si trova nello stesso comune in cui si possiede la nuda proprietà su un'altra abitazione.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 18 aprile 2017)

Rassegna di normativa

(G.U. 3 maggio 2017, n. 101)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 31 marzo 2017

Rilevazione dei prezzi medi per l'anno 2015 e delle variazioni percentuali annuali, in aumento o in diminuzione, superiori al dieci per cento, relative all'anno 2016, ai fini della determinazione delle compensazioni dei singoli prezzi dei materiali da costruzione più significativi.

(G.U. 11 aprile 2017, n. 85)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 28 febbraio 2017

Migliore individuazione del perimetro afferente trentadue immobili apportati e/o trasferiti al Fondo immobili pubblici.

(G.U. 12 aprile 2017, n. 86)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 28 febbraio 2017

Migliore individuazione del perimetro afferente tredici immobili apportati e/o trasferiti al Fondo Patrimonio Uno.

(G.U. 13 aprile 2017, n. 87)

AGENZIA DEL DEMANIO

DECRETO 12 aprile 2017

Conferma della proprietà dello Stato di taluni beni immobili.

(G.U. 19 aprile 2017, n. 91)

MINISTERO DELLA DIFESA

DECRETO 25 gennaio 2017

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

(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

MINISTERO DELLA DIFESA

DECRETO 25 gennaio 2017

Trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dello Stato di taluni alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze armate.

(G.U. 20 aprile 2017, n. 92)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati senza tabacchi, relativi al mese di marzo 2017, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).

(G.U. 29 aprile 2017, n. 99)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione - Ordinanza 19 aprile 2017, n. 9911

Gravi difetti di costruzione, l'amministratore può andare in giudizio

L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'articolo 1669 codice civile, relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale

Si tratta di un principio applicato di recente dalla Corte di Cassazione per respingere il ricorso presentato da una impresa venditrice-costruttrice di un fabbricato condominiale che era stata condannata, sia in primo che in secondo grado, alla eliminazione di gravi difetti costruttivi dell'edificio (ordinanza, 19 aprile 2017, n. 9911).

L'impresa eccepeva il difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio, non trattandosi di interventi di tutela conservativa dell'edificio comune e negava la propria responsabilità, essendosi limitata a vendere le singole unità abitative dell'edificio, la cui realizzazione aveva appaltato a terzi.

La Corte di Cassazione, nel richiamare un orientamento ormai consolidato, affermava che l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 codice civile, può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità «allorché lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera, e sempre che si tratti di gravi difetti, i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo» (Cassazione sentenze n. 2238/12, n. 8140/04, n. 4622/02).

Confermava, inoltre, la legittimazione ad processum dell'amministratore a proporre l'azione di cui all'art. 1669 codice civile, relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

La disposizione contenuta nell'art. 1130, n. 4, c.c. – la quale stabilisce che l'amministratore ha il dovere di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio - viene interpretata nel senso che in tali atti "conservativi" va annoverata anche l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili (articolo 1669) (Cassazione, sentenza n. 7470/2011).

Pertanto, qualora i difetti di costruzione riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli immobili «si verifica una causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio o i singoli condomini ad agire per il consolidamento dell'intero stabile, senza che possa farsi distinzione fra parti comuni e singoli appartamenti o parti di esso soltanto» (Cassazione sentenza, n. 1178/1980).

La legittimazione ad processum dell'amministratore deriva, quindi, dal combinato disposto degli artt. 1131, comma 1 e l'art. 1130, n. 4, codice civile.

(Luana Tagliolini, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 27 aprile 2017)

■ Tribunale di Roma – Sezione V – Sentenza 7 ottobre 2016 n.18557

L'affittacamere è «uso abitativo», il disturbo va provato

Il nodo di affittacamere e Airbnb continua a produrre contenzioso. Con la sentenza 18557/2016 il Tribunale di Roma torna a pronunciarsi sulla possibilità di svolgere l'attività di affittacamere in ambito condominiale.

Nel caso specifico il condominio lamentava l'incompatibilità dell'attività di affittacamere svolta all'interno di un unità immobiliare con il regolamento condominiale e, in particolare, con il divieto di destinare gli alloggi privati ad uso che possa turbare la tranquillità dei condòmini e incidere negativamente agli effetti del pacifico godimento delle proprietà.

Bisogna ricordare che quel genere di clausole regolamentari serve a restringere i poteri e le facoltà dei singoli condòmini sulle proprietà esclusive o comuni e destinate ad avere effetti anche per gli aventi causa delle parti originarie; motivi per i quali devono essere approvate da tutti i condòmini e, per valere nei confronti di terzi, trascritte nei registri immobiliari. Inoltre, le limitazioni all'uso degli appartamenti contenute nel regolamento condominiale devono essere espresse chiaramente o almeno risultare da una volontà desumibile inequivocabilmente, non potendo invece ricavarci, in via interpretativa, alcuna limitazione aggiuntiva (Cassazione, sentenze 24707/2014 e 19212/2016).

Comunque, stabilita la legittimità delle previsioni regolamentari in questione, il Tribunale di Roma rileva come l'attività di affittacamere non comporti un utilizzo diverso degli immobili da quelle che sono le «civili abitazioni» e non possono quindi ritenersi, di per sé, automaticamente lesive per gli altri condòmini; attività per le quali non risulta quindi necessaria alcuna specifica approvazione assembleare, come anche rilevato della Corte Costituzionale con la sentenza 369/2008.

La valutazione della fondatezza della domanda del condominio – chiarisce il Tribunale – deve quindi essere effettuata nel caso concreto e alla luce delle risultanze probatorie, così da poter accertare se l'attività oggetto di doglianza – seppur non espressamente vietata dal Regolamento - violi le regole condominiali dettate a tutela della tranquillità dei condòmini ed il pacifico godimento delle singole unità.

E sotto tale ultimo profilo viene evidenziato come nel caso specifico non sia stata fornita dal condominio attore alcuna prova idonea e sufficiente a far considerare effettivamente presente e concretata la turbativa della sicurezza e delle tranquillità dei condòmini; prova che – ad esempio – sarebbe potuta consistere in verbali dalle autorità locali conseguenti a turbative e eventi delittuosi, o connessi all'afflusso di soggetti estranei alla compagine condominiali.

(Raffaello Stendardi, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 18 aprile 2017)

Immobili: vendita e locazione

■ Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 3 maggio 2017 n. 10727

Posto auto dimenticato nel rogito: va pagato a parte anche se c'è vincolo di destinazione

La ricerca parossistica di un parcheggio, nelle nostre città sempre più congestionate dalle automobili, spinge molti acquirenti a preferire l'acquisto di immobili in condomini con annesso posto-auto.

Una esigenza che, qualche volta, può nascondere sorprese poco piacevoli, specie quando, all'acquirente, sfuggono le norme giuridiche relative al diritto reale di uso del posto auto. È la vicenda accaduta ad una signora convenuta dinanzi al Tribunale di Roma per accertare che, con l'atto di acquisto di un immobile, nel luglio 1998, le fosse stato trasferito anche il posto auto ubicato al piano seminterrato dell'edificio, o, quanto meno, fosse riconosciuta la costituzione di un suo diritto d'uso, asserendo che, sul posto auto, esisteva un vincolo di destinazione al servizio dell'appartamento acquistato. Ma la Cassazione (sentenza 10727/2017, depositata ieri), pur riconoscendo che il vincolo esiste, ha stabilito che un pagamento supplementare sia dovuto perché nel rogito non se ne fa menzione.

In prima istanza, il Tribunale di Roma aveva respinto le domande presentate dall'acquirente (parte attrice), affermando che il posto auto era rimasto estraneo alla vendita intercorsa tra le parti. In seguito, la Corte d'Appello, con sentenza 2166 del 2004, aveva riformato parzialmente questa decisione, confermando il rigetto della domanda di accertamento ma accogliendo quella subordinata disponendo l'integrazione dell'atto di vendita mediante trasferimento della proprietà del posto-auto, previo il pagamento di un supplemento pari alla somma di euro 18.000 circa. La cifra, in mancanza di un accordo tra le parti, venne quantificata in conformità alla proposta originaria ed al valore di mercato.

Entrambe le parti, acquirente e venditore, hanno allora proposto ricorso in Cassazione, che ha confermato la sentenza di appello. Per la Cassazione, la signora ha un reale diritto di uso sull'area; tuttavia tale diritto non esclude il pagamento di un corrispettivo, ritenuto non quantificabile non essendo stata posta alcuna questione in merito al diritto reale di uso del posto-auto. Ciò, conformandosi alla giurisprudenza secondo cui al venditore è comunque dovuta una somma per il diritto di uso dell'area. Per cui la Corte ha condannato la signora ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese di giudizio di legittimità, quantificate in euro 2.500,00 ciascuno oltre a quelle forfettarie, agli esborsi liquidati e agli accessori di legge.

(Valeria Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 4 maggio 2017)

■ Corte di cassazione - Sezione III civile - Ordinanza 13 aprile 2017 n. 9558

Il carattere abusivo di una costruzione non comporta l'invalidità del contratto di locazione

Il carattere abusivo di una costruzione, concretandosi in un'illiceità dell'opera, può costituire fonte della responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato ma non comporta l'invalidità del contratto di locazione della costruzione stipulato tra privati, trattandosi di rapporti distinti e regolati ciascuno da proprie norme, venendo a riverberare la condizione giuridica predetta sulla qualità del bene immobile e non anche sull'eseguibilità della prestazione del locatore, avente a oggetto la concessione del pieno e continuato godimento del bene. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 9558 del 13 aprile 2017.

La Suprema corte ha chiarito che, qualora la condizione urbanistica dell'immobile locato non

sia nota né conoscibile dal conduttore, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze relative alla destinazione del bene, ovvero all'abitabilità del medesimo, non impedisce la valida costituzione del rapporto locativo, sempreché vi sia stata utilizzazione del bene locato.

Qualora il locatore abbia garantito il pacifico godimento dell'immobile, l'impedimento all'esercizio dell'attività svolta dal conduttore per difetto del provvedimento di conformità urbanistica, determina il colpevole inadempimento del locatore alla clausola contrattuale. Se, invece, la situazione urbanistica era nota e accettata dal conduttore, nessuna responsabilità potrà gravare sul locatore per l'impossibilità di utilizzo dell'immobile locato in funzione dell'esercizio della predetta attività, fatte salve le ipotesi in cui il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi oppure se sia conosciuta e accettata dal conduttore l'assoluta impossibilità di ottenerli.

(Mario Piselli, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 2 maggio 2017)

■ **Corte di Cassazione – Sezione II Penale - Sentenza 10 marzo 2017, n. 16644**

Attestato energetico fasullo: il venditore truffa l'acquirente

La classificazione energetica degli edifici è ormai un elemento assai importante per determinare il valore degli immobili, al pari della posizione, della veduta, dello stato di manutenzione.

Il prezzo degli immobili risente profondamente della normativa ambientale e il mancato adeguamento, che interessa anche il condominio, ne costituisce evidentemente un notevole disvalore. La questione non è soltanto di natura civilistica ma può integrare la astratta fattispecie del reato di truffa (articolo 640 del Codice penale) secondo quanto affermato dalla Cassazione penale con la sentenza n. 16644/2017.

Il caso trattato riguardava l'assoluzione del venditore dall'accusa del reato di truffa per avere venduto un immobile con caratteristiche diverse da quelle dichiarate in relazione alla definizione della certificazione energetica. La Corte d'appello riteneva che il venditore fosse in buona fede poiché aveva riposto affidamento alle valutazioni dei tecnici che attestavano la conformità delle opere al progetto approvato.

Del tutto diversa è stata la valutazione della Corte di cassazione, che ha annullato la sentenza impugnata con rinvio al giudice civile competente in grado di appello. Nella sentenza si sostiene che la difformità tra i lavori eseguiti e la conseguente vendita dell'immobile con una classe energetica effettiva non corrispondente a quella dichiarata non poteva sfuggire al costruttore, dato che le opere effettuate risultano meno costose di quelle che avrebbero dovuto essere eseguite per rispettare i parametri energetici contenuti nel progetto.

Quindi, afferma la Cassazione, poiché il risparmio di spesa conseguente alla esecuzione di opere non conformi a quelle progettate e che avrebbe garantito il rispetto della classe energetica era noto al venditore, è illogica la parte della sentenza che esclude l'elemento soggettivo della truffa esclusivamente sulla base dell'affidamento che l'imputato avrebbe fatto nella certificazione di conformità dei tecnici che avevano eseguito il collaudo. E deve essere massima la diligenza del venditore nella indicazione della classe energetica dell'immobile offerto in vendita, poiché tale qualità assume caratteristica essenziale per la sottoscrizione del contratto di acquisto.

(Giulio Benedetti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 25 aprile 2017)

■ Corte d'Appello di Milano - Sezione 1 - Sentenza 11 ottobre 2016 n. 3762

Mediazione immobiliare, la provvigione scatta anche se poi ad acquistare è il marito

All'agenzia immobiliare spetta il pagamento della provvigione anche se il contratto di mandato è stato stipulato solo da uno dei due comproprietari dell'immobile e l'affare si sia concluso dopo la scadenza dell'incarico. Non solo, l'attività di mediazione deve ritenersi comunque effettuata anche se a visionare l'appartamento non sia stato l'effettivo acquirente ma sua moglie. Lo ha stabilito la Corte d'Appello di Milano, con la sentenza del 11 ottobre 2016 n. 3762, accogliendo il ricorso dell'agenzia.

Il Tribunale invece aveva rigettato la richiesta e condannato l'attrice al pagamento delle spese processuali. Secondo il giudice di primo grado, infatti, il mandato che andava dal 29 maggio al 31 dicembre 2009, presentava quale condizione espressa la stipula del rogito entro il 31 luglio, mentre la firma era del 26 gennaio 2010. Per cui, per un verso, non si sarebbe realizzata una condizione essenziale per la provvigione, per l'altro, l'acquirente, «seppure marito in regime di separazione dei beni del soggetto che ha visionato l'immobile, non risulta abbia usufruito della attività di mediazione». Viceversa, l'agenzia ha sostenuto l'irrilevanza della circostanza che il contratto di acquisto sia stato, poi, concluso dal marito.

Per il Collegio, la decisione del Tribunale «non è condivisibile laddove ha affermato che l'effettivo acquirente dell'immobile non aveva usufruito dell'attività di intermediazione svolta dalla agenzia, atteso che quest'ultima ha provato, come era suo onere, di avere fatto visionare l'immobile de quo alla di lui moglie, previo contatto da parte di quest'ultima».

Sul punto la Corte rileva, infatti, conformemente a quanto statuito dalla Cassazione, che il diritto alla provvigione consegue «non alla conclusione del mediatore del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti».

Pertanto, prosegue la sentenza, «la condizione perché il predetto diritto sorga è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione finale, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale, e la conclusione dell'affare sia collegabile al contratto determinato dal mediatore tra le parti originarie, che sono tenute al pagamento della provvigione (Cass. 8407/2015)». E nel caso specifico, risultava provato dalle testimonianze, che «non sussisteva alcun precedente rapporto tra le parti e che l'acquisto dell'immobile è avvenuto tramite l'agenzia, contattata dalla acquirente per visionare l'immobile».

Né si può ritenere come essenziale il termine del luglio 2009, considerato che la durata complessiva dell'incarico superava quella data, e che del resto la stessa parte aveva inviato, come previsto, lettera raccomandata di disdetta dell'incarico nel successivo mese di dicembre.

È, poi, infondata l'eccezione di nullità del mandato svolta dagli appellati in quanto conferito solo da uno dei due comproprietari dell'immobile, dal momento che per la Corte ritiene il rapporto di mediazione, che ha natura obbligatoria anche quando sia relativo a un affare avente per oggetto la costituzione o la trasmissione di un diritto reale, si instaura solo con il soggetto che ha chiesto la mediazione, a prescindere dalla titolarità del bene contemplato nell'affare.

Non è fondata, infine, neppure l'eccezione di prescrizione vista la messa in mora da parte dell'agenzia con atto sottoscritto dal procuratore della società. L'efficacia interruttiva, infatti, conclude la Corte, va riconosciuta anche all'atto di costituzione in mora inviato dal difensore del creditore a quello del debitore, «purché sia stato previamente accertato che detto legale possa considerarsi rappresentante, effettivo o apparente, del debitore medesimo, e ciò per

avere risposto, in nome e per conto del cliente, alla richiesta di pagamento, facendo valere in via stragiudiziale le ragioni del proprio assistito».

(Francesco Machina Grifeo, II Sole24ORE – Estratto da “Guida al Diritto online”, 7 aprile 2017)

■ Tribunale di Novara - Sentenza n. 209/2017

Compravendita immobiliare, box invadente e strumenti di difesa dell'acquirente

Box “invadente”. Dopo l'acquisto di un immobile il proprietario è costretto a “subire la presenza” nel suo cortile di un box auto in disponibilità esclusiva di un terzo. Cita in giudizio il venditore ed il titolare diritto di godimento sul box auto, lamentando l'impossibilità di poter godere in modo esclusivo di tale parte del cortile considerata la presenza di tale struttura.

Instaurato il giudizio chiede che il titolare del box auto sia condannato alla rimozione di tale struttura ed al risarcimento del danno, e la stessa domanda di risarcimento del danno viene formulata nei confronti del venditore che, secondo l'acquirente, avrebbe taciuto l'esistenza del diritto di godimento di un terzo gravante su parte dell'immobile.

La questione sembrerebbe di facile soluzione se non fosse che, nel corso del giudizio, i convenuti (venditore e terzo presunto titolare del diritto di godimento) contestano all'acquirente di non aver alcun diritto alla rimozione del box auto affermando di aver stipulato una scrittura privata nel 2006 con la quale era stata ceduta, prima della vendita dell'intero immobile, parte del cortile.

Durante il giudizio, però, si accerterà che al momento della sottoscrizione della scrittura privata, il venditore versava in uno stato di incapacità naturale poiché affetto da una grave depressione che lo aveva indotto a svendere gran parte del suo patrimonio, e che alla luce di tale circostanza era stato successivamente sottoposto ad amministrazione di sostegno.

Il quesito. La domanda che si evince dal caso in questione è la seguente: l'acquirente di immobile limitato nell'esercizio del suo diritto dall'esistenza di un presunto diritto reale di godimento gravante su parte del bene, può avvalersi della tutela prevista dall' art. 1489 c.c. pur essendo a conoscenza di tale circostanza già prima della stipula del rogito? Ed inoltre la costituzione di tale diritto reale di godimento in favore di un terzo, su parte dell'immobile (box auto nel cortile) può essere provata facendo ricorso ad una scrittura privata non trascritta, priva di identificazione catastale del bene e del relativo corrispettivo, e stipulata per giunta da soggetto incapace?

L'azione ex art. 1489 cod. civ. L'azione disciplinata dall'art. 1489 c.c. riconosce al compratore una forma di tutela in caso di inesattezza giuridica della prestazione a causa dell'esistenza di oneri o di diritti, non apparenti o non conosciuti, che rechino limitazioni al godimento.[1] In pratica la garanzia prevista da tale norma, non incide sull'efficacia dell'acquisto ma tutela l'acquirente in buona fede nel caso in cui il diritto acquistato non sia esercitabile interamente a causa dell'esistenza, come nel caso di specie, di un diritto personale di godimento a favore di terzi.

E' bene ricordare che per l'applicazione della garanzia ex art. 1489 c.c. è necessario che ricorrano le seguenti condizioni presupposti:

L'accertamento del diritto vantato dal terzo con sentenza ovvero il riconoscimento di tale diritto od onere da parte del venditore (presupposti assenti nel caso in esame);

La mancata conoscenza dell'acquirente, al momento della conclusione del contratto, dell'esistenza di pesi o oneri gravanti sulla cosa (presupposto anche questo assente nel caso di specie considerato che l'acquirente era a conoscenza dell'esistenza di un box auto nel suo cortile, avendone constatato la sua esistenza nei vari accessi all'immobile che hanno preceduto

l'acquisto).

Un consolidato orientamento giurisprudenziale ha in varie occasioni ribadito che nella vendita di cosa gravata da oneri e diritti dei terzi, la responsabilità del venditore è esclusa nel caso in cui il compratore, come nel caso di specie, abbia avuto piena conoscenza del peso gravante sulla cosa e ciononostante abbia accettato la limitazione. [2]

La sentenza. Il Tribunale di Novara con sentenza n. 209/2017 ha condiviso in pieno tale orientamento soffermandosi, in primo luogo, sulla validità della scrittura privata intercorsa fra il venditore e terzo presunto titolare di un diritto di godimento sul box auto, stabilendo che lo stato di incapacità naturale del venditore al momento della sottoscrizione e la mancata trascrizione rende la stessa inopponibile all'acquirente. Di conseguenza l'inopponibilità a terzi di tale scrittura privata comporta:

-da un canto che il titolare del box auto non può vantare alcun diritto reale di godimento su tale bene;

-e dall'altro che l'acquirente non può ottenere la condanna di quest'ultimo all'abbattimento del box auto considerato che la garanzia prevista dall'art. 1489 non può operare in relazione alle mere situazioni di fatto.

Alla luce di tale ricostruzione il Tribunale di Novara ha respinto tutte le domande dell'acquirente che ricordiamo aveva richiesto non solo l'abbattimento del box auto al presunto titolare del diritto di godimento, ma anche il risarcimento del danno subito dal venditore per non aver potuto esercitare il pieno godimento del bene.

In pratica, osserva il provvedimento, la conoscenza da parte del compratore dell'esistenza del box auto nel suo cortile, già prima dell'acquisto dell'immobile, esclude radicalmente l'operatività della garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. di conseguenza al negligente acquirente non resta altro che accettare il peso gravante sul suo bene rassegnandosi anche a pagare le spese legali.

[1] Trib. Salerno Sez. II, 15-04-2016 "L'art. 1489 c.c. attribuisce una particolare tutela all'acquirente che si affianca alle altre garanzie previste in capo al venditore, disciplinate dagli altri articoli dedicati alla vendita. Tale garanzia scatta ogni qualvolta la res venduta risulta gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento, non dichiarati in contratto e che non sono a conoscenza del compratore".

[2] Cass. civ. Sez. II, 11-03-1995, n. 2856 "Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi la responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1489 c.c. è esclusa tanto nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, presumendosi che egli l'abbia accettata con tale peso, quanto nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, perchè il compratore, avendo la possibilità di esaminare la cosa prima dell'acquisto, ove abbia ignorato ciò che poteva ben conoscere in quanto esteriormente visibile, deve subire le conseguenze della propria negligenza, secondo il criterio di auto responsabilità....."in senso conforme si segnalano anche Cass. civ. Sez. II, 30-10-1990, n. 10525; Cass. civ. Sez. II, 08-04-2013, n. 8500.

(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 6 aprile 2017)

Approfondimenti

LOCAZIONI
COMMERCIALI

Pagamento dell'indennità di avviamento commerciale e riconsegna dell'immobile locato

Alberto Celeste, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 maggio 2017, n. 1021 pag. 834-841

Con la sent. n. 890/2016, la Sez. III della Corte di Cassazione, affinando i concetti elaborati da un precedente delle Sezioni Unite, ha affermato che, nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 392/1978, il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuta la restituzione dell'immobile locato, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è esonerato solo dal risarcimento del maggiore danno ex art. 1591 cod. civ., restando comunque obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, salvo che offra al locatore, con le modalità dell'offerta reale formale di cui agli artt. 1216, comma 2, e 1209 cod. civ., la riconsegna del bene "condizionandola" al pagamento dell'indennità di avviamento medesima, atteso il forte legame strumentale che lega le due prestazioni.

La fattispecie esaminata dal Supremo Collegio

Il giudizio deciso con la sentenza in commento - Cass., Sez. III, sent. n. 890 del 20 gennaio 2016 - prendeva le mosse da una domanda, proposta dal locatore, volta alla risoluzione del contratto di locazione a uso diverso da abitazione intercorso tra le parti, per inadempimento del conduttore, con condanna di quest'ultimo al risarcimento del danno, cui veniva contrapposta la domanda, spiegata dal conduttore, diretta al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Il giudice di prime cure aveva dichiarato la cessazione della locazione, con ordine di rilascio dell'immobile, condannando il locatore a pagare al conduttore la suddetta indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e, al contempo, aveva condannato il conduttore al pagamento di una determinata somma a titolo di canoni di locazione sino all'effettivo rilascio dell'immobile.

Avverso tale decisione, proponevano gravame sia il conduttore (in via principale), sia il locatore (in via incidentale) e l'adita Corte d'Appello respingeva quest'ultimo e accoglieva il primo, così rigettando la domanda del locatore di pagamento dei canoni di locazione.

In particolare, il giudice distrettuale riteneva anzitutto che il locatore fosse decaduto dal potere di proporre la domanda riconvenzionale per il pagamento dei canoni di locazione scaduti nel giudizio promosso dal conduttore per conseguire l'indennità di avviamento commerciale, in quanto non aveva chiesto il differimento di udienza, a norma dell'art. 418 cod. proc. civ.

Si osservava peraltro che tale domanda era comunque infondata, in quanto il conduttore aveva comunicato al locatore di «avere liberato i locali», mettendoli quindi «a disposizione del locatore», il quale «avrebbe potuto rientrarne in possesso al momento della corresponsione dell'indennità», come ribadito in una successiva lettera, nella quale il conduttore contestava il rifiuto del locatore di ricevere le chiavi dell'immobile.

A ogni buon conto, lo stesso conduttore aveva notificato al locatore, a mezzo ufficiale giudiziario, l'intimazione di ricevere la consegna dell'immobile, ex artt. 1216 e 1209 cod. civ., offerta però rifiutata dal locatore «a causa dei dedotti gravi danni riscontrati nell'immobile», danni che non erano risultati sussistenti.

Pertanto la Corte d'Appello soggiungeva che tali offerte di riconsegna dell'immobile, il cui rifiuto del locatore risultava ingiustificato, e quindi illegittimo, erano idonee a escludere la mora del debitore, il quale non era dunque più tenuto al pagamento dei canoni di locazione, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ.: infatti, contrariamente a quanto opinato dal Tribunale, non rilevava che l'offerta fosse condizionata al pagamento dell'indennità di avviamento commerciale, posto che il rifiuto illegittimo dell'offerta, ex artt. 1216 e 1209 cod. civ., di restituzione dell'immobile escludeva la mora del conduttore e il suo obbligo di corrispondere il canone, mentre costituiva in mora il locatore quanto al relativo obbligo di pagare l'indennità di avviamento.

In ordine poi alla doglianza sul mancato accertamento del momento di rilascio dell'immobile, laddove in atti risultava che il locatore non avrebbe potuto rientrare nel possesso dell'immobile finché non avesse corrisposto l'indennità di avviamento e che il rilascio dell'immobile era effettivamente avvenuto con conseguente obbligo di pagamento dei canoni di locazione sino a tale rilascio, il giudice del gravame ribadiva che, a seguito dell'offerta, dapprima informale e poi formale, di restituzione dell'immobile da parte del conduttore e dell'illegittimo rifiuto del locatore, il primo non era più tenuto al pagamento dei canoni di locazione nei confronti del secondo.

L'interdipendenza delle obbligazioni del locatore e del conduttore

Avverso tale sentenza aveva proposto ricorso per cassazione il locatore, rilevando, per quel che interessa in questa sede, che la Corte d'Appello avrebbe errato a ritenere che l'offerta reale, non formale, formulata in modo "condizionato" dal conduttore l'avesse preservato dalla responsabilità per il ritardo e dal conseguente obbligo di corrispondere il canone pattuito, mentre ciò avrebbe consentito la liberazione dall'obbligo di pagare il maggiore danno, ma non già dalla corresponsione dei canoni, che avviene esclusivamente qualora si ricorra all'offerta formale "non condizionata" di cui all'art. 1216 cod. civ.

Tuttavia il motivo è stato considerato infondato dai giudici di legittimità, laddove si sosteneva che la liberazione del conduttore dal pagamento dei canoni si sarebbe concretizzata soltanto ove l'offerta formale fosse "non condizionata" dalla richiesta di pagamento dell'indennità di avviamento.

Invero, a seguito della pronuncia del supremo organo di nomofilachia - Cass., Sez. Unite, sent. n. 1177 del 15 novembre 2000 - si era consolidato nella giurisprudenza di vertice il principio per cui, nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 392/1978 - e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73 della medesima legge - in ragione dell'interdipendenza tra l'obbligazione del locatore di corrispondere l'indennità di avviamento e quella del conduttore di restituire l'immobile locato alla cessazione del rapporto, ove persista la duplice inadempienza di dette obbligazioni, il conduttore è esonerato soltanto dal pagamento del maggiore danno ex art. 1591 cod. civ., mentre, in attesa del pagamento dell'indennità di avviamento, è comunque obbligato a corrispondere il canone convenuto per la locazione (successivamente, in senso conforme, Cass., sent. n. 4690 del 28 marzo 2003; sent. n. 19322 del 27 settembre 2004; sent. n. 15721 dell'11 luglio 2006; sent. n. 9353 del 20 aprile 2009; sent. n. 5661 del 9 marzo 2010 e sent. n. 7179 del 25 marzo 2010).

Quanto sopra sulla premessa per cui, tra le obbligazioni del locatore (di pagare l'indennità di avviamento) e del conduttore (di restituire l'immobile locato a uso commerciale) sussiste una precisa "interdipendenza sostanziale" (prima ancora che processuale, ai sensi dell'art. 69 della legge 392/1978), sicché il conduttore che rifiuta la restituzione dell'immobile, in attesa di ricevere dal locatore il pagamento dell'indennità per l'avviamento a lui dovuta, è obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto, ma solo di questo; si tratta infatti di un rifiuto che, a fronte del reciproco rifiuto del locatore di corrispondere l'indennità, è opponibile in base all'eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ., elidendo la mora "in chi legittimamente l'opponere" (alla stregua di un comportamento improntato a buona fede e correttezza).

Ove però non ci si limiti al rifiuto, seppure legittimo, della propria prestazione, ma si intenda adempiere la propria e ottenere l'adempimento della controparte, il locatore deve offrire al conduttore il pagamento dell'indennità che ritiene gli sia dovuta; correlativamente il conduttore che intende ottenere il pagamento dell'indennità, nel domandarla, deve offrire al locatore la riconsegna del bene o può offrire la riconsegna, a condizione che gli sia pagata l'indennità che domanda.

La costituzione in mora del creditore

A tale riguardo, soccorrono, ad avviso del Supremo Collegio, le norme sulla mora del creditore, che consentono a ciascuno dei due obbligati di liberarsi della propria obbligazione e di costituire in mora il creditore (artt. 1206, 1207 e 1208 cod. civ.), perché «se il debitore di una prestazione la deve a condizione che l'altro esegua in suo favore una prestazione cui ha diritto, il debitore della prima può condizionare la propria offerta all'esecuzione di quella del proprio debitore» (così la citata Cass., Sez. Unite, sent. n. 1177/2000, sulla scorta, in particolare, di Cass., sent. n. 10820 del 17 ottobre 1995).

Nel solco di siffatto orientamento e segnatamente in base all'assunto per cui non sussiste un diritto di ritenzione - contra inizialmente Cass., sent. n. 5579 del 3 luglio 1988; sent. n. 5016 del 29 aprile 1993; sent. n. 10836 del 3 novembre 1993 e sent. n. 10275 del 1° dicembre 1994 - in capo al conduttore, il quale, pur non essendo in mora, deve comunque versare al locatore una somma pari al corrispettivo che avrebbe dovuto pagare in costanza del contratto, si è ribadito - Cass., sent. n. 15876 del 25 giugno 2013 - che tanto si correla alla ragione che, dal momento della cessazione del rapporto di locazione sino a quello del pagamento dell'indennità, si viene a instaurare tra le parti un rapporto ex lege geneticamente collegato al precedente, fondato, per un verso, sulla protrazione della detenzione del bene e, per altro verso, sul pagamento di un corrispettivo coincidente con quello del rapporto contrattuale (anche la maggior parte della dottrina ritiene poco persuasiva la tesi dello *ius retentionis*).⁽¹⁾

Non può quindi il conduttore rendere gratuita la detenzione in virtù del mancato utilizzo del bene, in base a una sua unilaterale decisione, sicché, al fine di evitare il pagamento del canone, è tenuto all'offerta di restituzione del bene a norma dell'art. 1216 cod. civ. in modo da costituire in mora il locatore in rapporto al suo obbligo di corrispondere l'indennità di avviamento; prospettiva, questa, in cui non assume alcun rilievo la previsione di cui all'art. 1460 cod. civ., in quanto l'eccezione in parola giustifica soltanto il proprio inadempimento, ma non costituisce un rimedio contro l'inadempimento altrui.

Tuttavia, in linea più generale, sempre in tema di riconsegna dell'immobile locato, si è affermato - tra le altre, Cass., sent. n. 18496 del 3 settembre 2007 e sent. n. 1337 del 20 gennaio 2011 - che, mentre l'adozione della complessa procedura di cui agli artt. 1216 e 1209, comma 2, cod. civ., costituita dall'intimazione al creditore di ricevere la cosa nelle forme stabilite per gli atti giudiziari, rappresenta l'unico mezzo per la costituzione in mora del creditore per provocarne i relativi effetti (art. 1207 cod. civ.), l'adozione da parte del conduttore di altre modalità aventi valore di offerta reale non formale (art. 1220 cod. civ.) - purché serie, concrete e tempestive, tali da mettere l'immobile nella disponibilità del locatore e sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore stesso - pur non essendo sufficiente a costituire in mora il locatore, è tuttavia idonea a evitare la mora del conduttore nell'obbligo di adempiere la prestazione e dunque di evitare il pagamento del corrispettivo convenuto.

Il "disallineamento di posizioni", che parrebbe evincersi tra l'affermazione della sufficienza, rispetto al venire meno dell'obbligazione di corresponsione del canone, dell'offerta reale non formale rispetto a quella reale formale, è da ricondurre piuttosto - nella maggior parte dei casi, salvo talune eccezioni: Cass., sent. n. 6090 del 13 aprile 2002 e sent. n. 22924 del 13 dicembre 2012 - al venire in rilievo o no della fattispecie di interdipendenza tra le prestazioni di pagamento dell'indennità commerciale e di restituzione dell'immobile, nel senso che, ove non si ponga questione degli effetti dell'anzidetta interdipendenza e si discuta esclusivamente della restituzione del bene, si è ritenuto sufficiente che il conduttore-debitore si possa liberare della sua obbligazione restitutoria con offerta ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., mettendo l'immobile medesimo nella piena disponibilità del locatore - Cass., sent. 5841 del 24 marzo 2004 e sent. n. 550 del 17 gennaio 2012 - e con ciò, perdendone comunque la detenzione, liberare anche dell'obbligazione di pagamento dei canoni, correlata geneticamente alla mancata restituzione del bene (e non già al suo godimento), salvo ovviamente il legittimo rifiuto del locatore.

Invero tale effetto liberatorio presuppone, in ogni caso, la cooperazione del locatore nel ricevere il bene, ossia che quest'ultimo rientri effettivamente nel pieno possesso, materiale e giuridico, dell'immobile (in quest'ottica si colloca la consegna delle chiavi al locatore, che le riceva, restituendolo nella piena disponibilità del bene), poiché, senza tale cooperazione, la liberazione del conduttore dalla prestazione cui è obbligato può aversi non solo con la costituzione in mora del creditore, ma anche con la nomina del sequestratario ex art. 1216, comma 2, cod. civ., al quale venga consegnata la "cosa dovuta" - v. le remote Cass., sent. n. 958 del 7 aprile 1970 e sent. n. 1218 del 30 marzo 1977; in analoga prospettiva, più di recente, Cass., sent. n. 7982 del 27 aprile 2004 - alla stregua di un complessivo procedimento, i cui esiti sono soggetti pur sempre alla convalida giudiziale.

La liberazione del debitore dall'eseguire la propria prestazione

Del resto - aggiungono i giudici di legittimità - mentre l'offerta reale non formale (art. 1220 cod. civ.) non libera il debitore dall'eseguire la propria prestazione, ma unicamente dagli effetti del ritardo nel suo adempimento e dunque delle conseguenze risolutorie e risarcitorie connesse all'inadempimento, la stessa offerta reale formale (artt. 1208, 1209, 1216 cod. civ.) è istituto giuridico volto, di per sé, a provocare soltanto la mora accipiendi e i relativi effetti indicati dall'art. 1207 cod. civ. (tra cui quello, di peculiare rilievo, dell'immediato trasferimento del rischio in capo al creditore dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile), ma non già a liberare immediatamente il debitore dall'obbligo di adempiere all'obbligazione (più in generale, anche se non recente, Cass., sent. n. 84 del 16 gennaio 1969), tanto che il comma 3 dell'art. 1207 cod. civ. impone ancora al debitore di custodire e conservare la cosa (salvo esonerarlo dalle relative spese), mentre il momento che segna la liberazione del debitore è proprio quello di consegna dell'immobile al sequestratario - per la fattispecie che interessa in questa sede - come espressamente stabilito dall'ultimo periodo del comma 2 del citato art. 1216.

Ove invece rilevi il nesso di interdipendenza tra l'obbligazione di corresponsione dell'indennità di avviamento e quella di restituzione dell'immobile locato, allora, come in precedenza evidenziato, il conduttore, che intenda ottenere il pagamento dell'indennità, deve provocare la mora del locatore, attivando quindi il meccanismo dell'offerta reale formale, ai sensi della già citata disciplina dettata dagli artt. 1206 e segg. cod. civ. e segnatamente (trattandosi di bene immobile) di quella recata dagli artt. 1216 e 1209 cod. civ., potendo altresì (ove il locatore non accetti l'offerta e non entri altrimenti nella disponibilità del bene) addivenire alla liberazione dalla propria obbligazione restitutoria (e con essa al pagamento dei canoni) in forza di quanto disposto dal più volte citato comma 2 dell'art. 1216 cod. civ.

L'offerta formale "condizionata" da parte del conduttore

Ulteriore questione è se, nell'ipotesi - come quella esaminata dai giudici di Piazza Cavour - di interdipendenza tra le anzidette prestazioni, l'offerta formale di restituzione dell'immobile possa essere o no "condizionata" al pagamento dell'indennità di avviamento.

Sebbene si registri in senso contrario a detto "condizionamento" l'affermazione di una pronuncia - Cass., sent. n. 7179 del 25 marzo 2010 - sorretta esclusivamente dal richiamo alla sentenza del supremo organo di nomofilachia - Cass., Sez. Unite, sent. n. 1177/2000 cit. -, proprio quest'ultima sentenza ha evidenziato che il conduttore, ai fine di ottenere il pagamento dell'indennità di avviamento, deve offrire la riconsegna dell'immobile, oppure può offrire la riconsegna a condizione che gli sia pagata l'indennità e ciò «perché, se il debitore di una prestazione la deve a condizione che l'altra esegua in suo favore una prestazione cui ha diritto, il debitore della prima può condizionare la propria offerta all'esecuzione di quella del proprio debitore».

A tale ultimo enunciato la sentenza in commento ha inteso dare continuità.

È stato osservato, in un'ottica più ampia, che, sulla possibilità o no di "condizionare" l'offerta formale all'adempimento di una controprestazione, la contraria opinione si sostanzia, in assenza di un divieto espresso posto dalla disciplina codicistica di riferimento (artt. 1206 e segg. cod. civ.), nella tesi secondo cui, nel caso di contratti a prestazioni corrispettive, le esigenze di tutela del debitore/creditore troverebbero soddisfazione con l'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 cod. civ.

Invece, nel consentire il "condizionamento" dell'offerta reale formale all'adempimento della controprestazione, si verrebbe ad attribuire al creditore di quest'ultima un *quid pluris* rispetto agli effetti della mora credendi, ossia quella stessa controprestazione che comunque potrebbe essere adempiuta, anche se in ritardo (in altri termini, il debitore conseguirebbe un risultato che va al di là del proprio adempimento).

Tuttavia, nell'ambito dello stesso orientamento propendente per la soluzione che esclude la facoltà del debitore di "condizionare" l'offerta reale formale, si è ritenuto che una siffatta opzione sarebbe comunque configurabile e giustificata - in riferimento per l'appunto a situazioni di corrispettività delle prestazioni, mentre altrimenti la giustificazione al "condizionamento" discenderebbe solo dalla necessità del debitore di salvaguardare la propria persona o i propri beni - nei casi in cui si possa apprezzare un legame strumentale forte tra le due prestazioni, sicché le finalità alle quali esse si volgono non siano realizzabili indipendentemente l'una dall'altra e dunque una di esse abbia lo scopo di rendere possibile l'altra prestazione.

In giurisprudenza, nel caso di reciproche obbligazioni inerenti a contratti sinallagmatici, si è invece affermato, in tempi risalenti, ma con enunciazione di principio non smentita successivamente, che «l'offerta reale collegata alla richiesta di adempimento della controparte non può essere considerata sottoposta a condizione, in quanto la pretesa di adempimento è ragione, non condizione dell'offerta» (così Cass., sent. n. 1159 del 6 maggio 1966).

Tale ultima affermazione, secondo il Supremo Collegio, in prospettiva consonanza con le aperture che l'orientamento dottrinale negativo è incline a concedere, esalta quindi il nesso di interdipendenza tra le due prestazioni che trovano la loro fonte nello stesso contratto, tale da rendere determinante, per ciascuna parte, la prestazione dell'altra e ciò ai fini della realizzazione della causa stessa del negozio.

Il fattore dinamico dell'esercizio dell'impresa

Nella specie, poi, l'interdipendenza strutturale e funzionale tra la prestazione del locatore di pagare l'indennità di avviamento commerciale e quella del conduttore di restituire l'immobile in cui si è svolta l'attività imprenditoriale si attecchiscono secondo un legame strumentale che, alla luce della *ratio legis* ispiratrice della disciplina recata dalla legge 392/1978 (da cui il contratto di locazione a uso non abitativo trae la propria causa e cornice regolamentativa), valorizza in modo peculiare la posizione del conduttore, in una prospettiva - v. anche Corte Cost., sent. n. 300 del 6 ottobre 1983 - che privilegia il fattore dinamico dell'esercizio dell'impresa (ex art. 41 Cost., nei limiti posti dal comma 2 della stessa disposizione), idoneo a funzionalizzare socialmente il diritto proprietario in capo al locatore (art. 42, comma 2, Cost.).

Ottica, questa, che è coltivata dalla stessa decisione delle Sez. Unite (sent. n. 1177/2000 cit.) e non solo rammentando che la legge 392/1978 inserisce la disciplina dell'indennità di avviamento (artt. 34 e 69) tra gli istituti che, nel loro complesso, sono volti ad assicurare «la conservazione, anche nel pubblico interesse, delle imprese considerate, tutelate mediante il mantenimento della clientela, che costituisce una componente essenziale dell'avviamento commerciale» - Corte Cost., sent. n. 128 del 5 maggio 1983 - ma anche con l'evidenziazione che «la funzione di detta indennità non si esaurisce nel ristoro del pregiudizio subito dal conduttore per la perdita dell'avviamento, ma è rivolta anche ad agevolare lo stesso conduttore nella fase di impianto dell'azienda in nuovi locali, in una situazione in cui un avviamento va di nuovo suscitato».

Posto quindi che la posizione creditoria del conduttore non può trovare pieno soddisfacimento nell'esercizio dell'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ., che, come già evidenziato, è volta a legittimare il solo rifiuto di adempiere alla propria prestazione, la rilevanza del nesso di interdipendenza tra le due prestazioni in campo e la loro necessaria strumentalità, siccome orientata (dalla volontà del legislatore) a privilegiare il credito d'impresa, rende compatibile, alla luce del principio di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., informatore della buona fede e correttezza nell'attuazione del rapporto obbligatorio (artt. 1175 e 1375 cod. civ.), una cooperazione debitore/creditore tale da consentire allo stesso conduttore, come affermato dalla sentenza più volte richiamata della Sezione Unite, di «offrire la riconsegna a condizione che gli sia pagata l'indennità».

In questa prospettiva - conclude la Cassazione - il complesso meccanismo dell'offerta formale reale, ai sensi dell'art. 1216, commi 1 e 2, cod. civ., opererebbe in guisa tale da impedire al locatore di entrare nella disponibilità dell'immobile sino a che non adempia al pagamento dell'indennità, laddove, al contempo, il conduttore, ove intenda liberarsi della propria obbligazione, dovrà consegnare l'immobile al sequestratario nominato dal giudice, con l'ulteriore precisazione che alla verifica della legittimità dei comportamenti negoziali delle parti, nell'ottica delle menzionate buona fede e correttezza, si provvederà tramite il procedimento della convalida giudiziale.

La reciproca inesigibilità delle obbligazioni contrattuali

In quest'ordine di concetti, appaiono maggiormente tutelate le aspettative del conduttore o comunque la soluzione adottata dal Supremo Collegio risulta oltremodo equilibrata.

Dunque già il condizionamento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato all'avvenuta corresponsione dell'indennità, ai sensi degli artt. 34 e 69 della legge 392/1978, costituiva un'ulteriore manifestazione di tutela dell'avviamento, permettendo al conduttore la protrazione dell'esercizio dell'attività imprenditoriale, nell'immobile condotto in locazione, fino al momento in cui potesse avvalersi di una somma idonea a reperire un'altra congrua sistemazione.

Tuttavia occorre fare i conti con la reciproca inesigibilità delle obbligazioni contrattuali, da un lato, quella del locatore di corrispondere l'indennità di avviamento e, dall'altro, quella del conduttore di restituzione dell'immobile locato, che potevano registrare i rifiuti di adempiere a opera della controparte, legittimamente adottati dal condizionamento del contestuale adempimento ex adverso.

Secondo la migliore dottrina,⁽²⁾ la buona fede è essenziale criterio di reciprocità, che abbraccia totalmente il contegno di cooperazione dei contraenti ed è idoneo a integrare gli obblighi contrattuali; più precisamente la buona fede comporta altresì obblighi strumentali susseguenti all'adempimento del contratto e allo svolgimento del relativo rapporto; l'obbligo di rilascio e l'obbligo di pagare l'indennità precedono la definitiva cessazione del rapporto locativo tra le parti e perciò il legislatore ha ritenuto di tipizzare i due residui impegni contrattuali, delineando una situazione bilaterale di reciprocità, che va vicendevolmente rispettata e nella quale ancora traspare la solidarietà che aveva animato la cooperazione obbligatoria.

In definitiva, interagiscono in regime di reciprocità due obblighi strumentali, susseguenti alla scadenza della locazione e legalmente tipizzati: essi comportano la permanenza minima effettuale delle obbligazioni fisionomiche del cessato rapporto contrattuale e la sussistenza del dovere di correttezza imposto dal persistente contatto sociale tra le due sfere di interessi contigue.

(1) Con diverse sfumature: Barbieri, "Il risarcimento danni ex art. 1591 cod. civ. e l'indennità di avviamento ex artt. 34 e 69 legge 392/1978", in Rass. loc. e cond., 1993, pag. 371; Guida, "Sul diritto di ritenzione dell'immobile", in Rass. loc. e cond., 1995, pag. 389; Izzo, "Risarcimento danni e indennità per l'avviamento: uno spunto per una costruzione sistematica della mora del conduttore", in Rass. equo canone, 1990, pag. 154, il quale critica la configurata "intermittenza della responsabilità del conduttore"; Petrolati, Restituzione dell'immobile e indennità di avviamento nelle locazioni commerciali, il quale sottolinea l'illecito aquiliano dell'ex conduttore che persista nel godimento del bene e prosegua l'attività imprenditoriale, anziché limitarsi a custodire l'immobile nell'esercizio del diritto di autotutela.

(2) Scarpa, in Carrato - Scarpa, Le locazioni nella pratica del contratto e del processo, Milano, 2015, pag. 293.

Il bonifico irregolare non pregiudica le detrazioni del 50% e del 65%

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 maggio 2017, n. 1021 pag. 867-871

L'esecuzione di un bonifico irregolare, tale da non permettere l'applicazione della prevista ritenuta da parte di banche e poste, non compromette la fruizione della detrazione delle spese per gli interventi di risparmio energetico e di recupero del patrimonio edilizio, se l'impresa rilascia un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio. È questo uno degli importanti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate, in occasione di recenti eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata.

Con la circ. n. 8/E del 7 aprile scorso, l'Agenzia delle entrate ha fornito, sotto forma di domande e risposte, i chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata.

Tra i molti temi trattati, quello che rileva in questa sede è la possibilità di usufruire dei bonus casa anche qualora il previsto bonifico speciale per il pagamento delle relative spese che danno diritto alle detrazioni del 50% e del 65% non sia stato eseguito correttamente, precludendo così l'applicazione della prevista ritenuta da parte di banche e poste.

Bonifico indispensabile per le detrazioni

L'art. 16-bis del D.P.R. 917/1986 (TUIR) riconosce una detrazione dall'imposta lorda in relazione alle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, originariamente introdotta dall'art. 1 della legge 449/1997.

Con riferimento alle modalità che devono essere osservate per potere fruire dell'agevolazione, il comma 9 del citato art. 16-bis del TUIR rinvia alle disposizioni dettate dal D.M. 41 del 18 febbraio 1998, con il quale è stato adottato il "Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'art. 1 della legge 449 del 27 dicembre 1997, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia".

L'art. 1, comma 3, del citato decreto interministeriale dispone che «Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato».

Il successivo art. 4, comma 1, lett. b), del decreto ministeriale prevede che la detrazione non è riconosciuta in caso di «effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'art. 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi».

Il rispetto delle modalità di pagamento definite dal D.M. 41 del 18 febbraio 1998 è funzionale pertanto all'accesso alle detrazioni statuite dalla richiamata norma agevolativa.

Specularmente il controllo dei requisiti di accesso alla detrazione è assicurato da un articolato sistema di trasmissione all'Amministrazione finanziaria dei dati relativi ai bonifici, ugualmente stabilito in via legislativa. A tale proposito, l'art. 3 del medesimo D.M. 41/1998 (come sostituito dall'art. 1 del D.M. 153/2002) prescrive, «ai fini dei controlli concernenti la detrazione», l'obbligo posto a carico delle banche «presso le quali sono disposti i bonifici» di trasmettere «all'Agenzia delle entrate in via telematica, con le modalità ed entro il termine

individuato da apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti» (D.M. 26 maggio 1999 e provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 10 marzo 2005 e del 30 maggio 2014).

Con la circ. n. 24/E del 10 giugno 2004, l'Agenzia delle entrate ha ammesso la fruizione della detrazione per le spese di ristrutturazione edilizia anche in relazione a pagamenti eseguiti a mezzo del bonifico postale, malgrado l'espresso riferimento contenuto nel D.M. 41/1998 al bonifico bancario: ciò, attesa l'integrazione dei due sistemi di pagamento, bancario e postale, disposta dall'art. 146 del Testo Unico bancario e attuata a seguito dell'adesione di Poste Italiane S.p.A. alla Rete nazionale interbancaria, e considerato che le specifiche caratteristiche tecniche del bonifico postale lo rendono strumento idoneo all'agevole reperimento di tutte le informazioni richieste dalla norma ai fini del riconoscimento della detrazione (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita IVA o codice fiscale del destinatario del pagamento) e quindi esso non costituisce ostacolo all'attività di controllo da parte degli Uffici finanziari, rendendosi così assimilabile, ai fini in oggetto, al bonifico bancario.

Anche per quanto riguarda la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, prevista dall'art. 1, commi da 344 a 347, della legge 296/2006 (e successive modifiche e integrazioni), il D.I. 19 febbraio 2007 (e successive modifiche e integrazioni) impone, all'art. 4, comma 1, lett. c), di «effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA, ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Tale condizione è richiesta per i soggetti di cui all'art. 2, comma 1, lett. a)», ovvero le persone fisiche e gli enti e i soggetti non titolari di reddito d'impresa.

Al fine di contrastare l'evasione fiscale, poi, con l'art. 25 del D.L. 78/2010, è stata introdotta una ritenuta - dal 2015 pari all'8% - sugli importi relativi ai bonifici effettuati dai contribuenti che usufruiscono delle detrazioni fiscali delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché di quelle per interventi di risparmio energetico.

La ritenuta introdotta dall'art. 25 del D.L. 78/2010 si traduce nell'obbligo, imposto a carico dell'operatore intermediario - generalmente le banche o le Poste Italiane S.p.A. - che riceve mediante bonifico l'accredito del compenso a favore del beneficiario, di prelevare una determinata somma a titolo di IRPEF o IRES e versarla, con periodicità stabilita, all'Erario. Tale obbligo comporta l'assunzione, in capo al predetto operatore, della qualifica di sostituto d'imposta.

Con l'entrata in vigore di tale norma, il pagamento delle spese detraibili mediante bonifico bancario/postale ha assunto peraltro anche una funzione strumentale nei riguardi degli istituti bancari e/o postali obbligati ad applicare la ritenuta d'acconto.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 giugno 2010 ha stabilito gli adempimenti che «le banche e le Poste Italiane S.p.A. che operano le ritenute» sono tenute a effettuare, ovvero:

-«versare la ritenuta con le modalità di cui all'art. 17 del D.Lgs. 241 del 9 luglio 1997, utilizzando l'apposito codice tributo;

-certificare al beneficiario, entro i termini previsti dall'art. 4, comma 6-quater, del D.P.R. 322 del 22 luglio 1998, l'ammontare delle somme erogate e delle ritenute effettuate;

-indicare, nella dichiarazione dei sostituti d'imposta di cui all'art. 4, comma 1, del D.P.R. 322 del 22 luglio 1998, i dati relativi al beneficiario, nonché le somme accreditate e le ritenute effettuate».

Oltre ai predetti obblighi di certificazione e dichiarazione, tra gli adempimenti posti a carico di banche e Poste Italiane vi sono quelli già descritti relativi alla trasmissione in via telematica dei dati riguardanti i bonifici.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito recentemente che anche i bonifici SEPA eseguiti da parte degli istituti di pagamento, per conto dei loro clienti ordinanti, sono validi ai fini del riconoscimento delle detrazioni fiscali in oggetto a beneficio di tali clienti, a condizione che: detti istituti abbiano preventivamente stipulato la convezione di accesso alla Rete nazionale interbancaria, venga utilizzata la procedura TRIF per la comunicazione dei dati dei bonifici all'Amministrazione finanziaria, vengano effettuate le ritenute di cui all'art. 25 del D.L. 78/2010, siano certificati ai beneficiari gli ammontari delle ritenute operate e infine sia trasmesso il mod. 770 dei sostituti d'imposta contenente l'indicazione di dette ritenute (ris. n. 9/E del 20 gennaio 2017).

La ripetizione del bonifico salva il bonus

L'Agenzia delle entrate, con la ris. n. 55/E del 7 giugno 2012, ha chiarito che, in assenza della completa indicazione, nel bonifico, dei dati richiesti dalla normativa vigente, le banche e le poste non possono effettuare la ritenuta d'acconto di cui all'art. 25 del D.L. 78/2010, pregiudicando così definitivamente la tassazione anticipata su tali importi.

In effetti, se l'istituto bancario o l'ente postale non sono a conoscenza della causale del pagamento, ovvero che si tratta di un bonifico speciale per gli interventi ex art. 1 della legge 449/1997 (ora art. 16-bis del TUIR), oppure non conoscono il codice fiscale o la partita IVA del beneficiario, non possono operare la ritenuta d'acconto prevista: nel primo caso, perché ignorano che sia un bonifico speciale soggetto a ritenuta; nel secondo, invece, perché non conoscono il codice fiscale o la partita IVA del destinatario del bonifico necessario per imputare e dichiarare (nel mod. 770 della banca o delle poste) tale ritenuta.

In conclusione, quindi, i bonifici, per poter essere considerati validi ai fini della detrazione fiscale, devono necessariamente recare tutti i succitati elementi richiesti dal D.M. 41 del 18 febbraio 1998 (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e numero di partita IVA ovvero codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato), a pena di disconoscimento della stessa detrazione da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Tale disconoscimento dell'agevolazione però può essere ovviato - ha precisato l'Agenzia delle entrate nel citato documento del 2012 - attraverso la ripetizione del pagamento, tramite un nuovo bonifico effettuato correttamente con l'indicazione di tutti i dati previsti, in modo da consentire alla banca o alle poste di operare, questa volta, la prevista ritenuta sulle somme bonificate; in tale caso, il nuovo pagamento potrà essere inserito nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui esso è stato eseguito.

La svolta sul bonifico non ripetibile

Nella circ. n. 43/E/2016, l'Agenzia delle entrate ha evidenziato che il pagamento delle spese relative a interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica di edifici esistenti è assoggettato all'applicazione della ritenuta di cui all'art. 25 del D.L. 78/2010, norma costituente regola generale. Nei casi di non completa compilazione del bonifico, tali da pregiudicare il rispetto dell'obbligo di operare la ritenuta, la spettanza del beneficio fiscale resta ferma laddove avvenga la ripetizione del pagamento con bonifico corretto (ris. n. 55/E/2012).

Tuttavia, ove non sia possibile la ripetizione del pagamento e il mancato assoggettamento a ritenuta dei compensi corrisposti sia dovuto a situazioni "peculiari" (quali l'errata compilazione del bonifico), la fruizione del beneficio fiscale non può escludersi, qualora risulti comunque soddisfatta la finalità delle relative norme agevolative tese alla corretta tassazione del reddito nei casi di esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica.

L'Agenzia delle entrate, con la circ. n. 8/E/2017 (punto 3.1), ha ribadito che le modalità di fruizione del beneficio prevedono, in via ordinaria, l'effettuazione del pagamento mediante bonifico specifico (cosiddetto bonifico "parlante") e, nell'ipotesi in cui vi sia stata, per errore, un'anomalia nella compilazione del bonifico, ciò non comporta la decadenza dal beneficio fiscale, ma solo a condizione che l'impresa attesti, con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che i corrispettivi accreditati in suo favore sono stati inclusi nella contabilità ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito d'impresa.

Vi è da osservare però che dal documento di prassi in commento si rileva il seguente quesito posto all'Amministrazione finanziaria: la procedura dell'attestazione dell'impresa, prevista nel caso in cui non sia possibile ripetere il bonifico "speciale" in modo corretto, è applicabile anche all'ipotesi in cui il contribuente abbia erroneamente effettuato un bonifico ordinario (non "parlante")?

L'Agenzia non ha risposto espressamente al quesito, limitandosi a riprodurre sostanzialmente il contenuto del documento di prassi del 2016, ma taluni osservatori ritengono che tali conclusioni siano applicabili sia al caso di bonifico "speciale" con dati errati, sia all'ipotesi di bonifico "ordinario" (non "parlante" e non contemplato dalla disciplina agevolativa).

Permangono comunque le problematiche interpretative relative alla condizione posta dall'Agenzia delle entrate per ricorrere alla procedura "sostitutiva" dell'attestazione dell'impresa, nel caso in cui non sia possibile eseguire nuovamente il bonifico "speciale" in modo corretto: rimane infatti da comprendere che cosa debba intendersi per impossibilità di esecuzione di un nuovo bonifico "speciale" con i dati corretti, atteso che tale circostanza deve ritenersi certamente sussistente se il beneficiario è fallito, o ha cessato l'attività, o è deceduto; ma deve ritenersi tale anche se il beneficiario del primo bonifico errato semplicemente si rifiuta di restituire le somme già ricevute, perché magari ha adottato il nuovo regime di cassa introdotto dal 2017 e quindi ha già registrato l'incasso?

Insomma, forse si è persa l'occasione per chiarire alcuni dubbi che ancora permangono per la problematica in questione.

Equiparazione dei conviventi di fatto ai familiari conviventi dall'1.1.2016

Con la ris. n. 64/E del 28.7.2016, l'Agenzia delle entrate, nel sottolineare che la legge 76 del 20.5.2016 estende alcuni diritti spettanti ai coniugi anche ai conviventi di fatto, ha riconosciuto la possibilità di fruire della detrazione per le spese di recupero del patrimonio edilizio sostenute dal convivente ancorché non possessore o non detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, alla stregua di quanto previsto per i familiari conviventi.

Considerato che, con la richiamata risoluzione, l'Agenzia ha preso atto di una mutata condizione giuridica intervenuta nell'ordinamento nel 2016 (emanazione della legge 76/2016 e sua entrata in vigore il 5.6.2016) e atteso il principio dell'unitarietà del periodo d'imposta, si può ritenere che l'orientamento espresso con la ris. n. 64/E/2016 trovi applicazione per le spese sostenute a partire dall'1.1.2016 (circ. n. 8/E/2017, par. 3.2).

L'Esperto Risponde

Condominio

■ AMMESSE SOLO LE SANZIONI PREVISTE DAL REGOLAMENTO

D. *Un amministratore condominiale ha multato un condomino che ha steso lenzuola fuori dal proprio poggiolo, violando il regolamento, sulla base di una fotografia inviata da un altro condomino. Poiché nel regolamento non sono previste sanzioni in caso di violazioni, chiedo se l'amministratore non è andato oltre a quanto doveva e se non spettava invece all'assemblea deliberare una sanzione. Chiedo se il condomino multato può legittimamente opporsi alla sanzione e quali conseguenze potrebbero derivare ai condomini che erano ignari di questa sanzione.*

Chiedo per cortesia una risposta urgente, essendo imminente l'assemblea.

R. L'articolo 70 delle disposizioni di attuazione al codice civile dopo la riforma del condominio e successiva ulteriore integrazione con il decreto legge 145 del 2013 convertito con legge n. 9 del 2014 così recita: "Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice "Posto ciò, le sanzioni per infrazioni al regolamento devono essere previste dal regolamento condominiale e l'irrogazione deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice (maggioranza degli intervenuti che rappresenti metà del valore dell'edificio). L'amministratore poi eseguirà la relativa delibera. Si ritiene che nel caso di specie il condomino possa opporsi alla sanzione comminata dall'amministratore ricorrendo all'assemblea e poi se del caso all'autorità giudiziaria ex art., 1133 c.c.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 maggio 2017)

■ COMPROPRIETARI DELEGABILI DA ALTRI CONDÒMINI

D. *Nel condominio dove abito, marito e moglie, comproprietari della stessa unità immobiliare, volevano partecipare entrambi all'assemblea generale di condominio. Io mi sono opposto dicendo che, sulla base del Codice civile e della riforma del condominio, fisicamente poteva partecipare solo uno dei due comproprietari, in rappresentanza dell'unità immobiliare cointestata. Loro mi hanno risposto che uno dei due partecipava in rappresentanza dell'unità immobiliare di cui sono comproprietari, mentre l'altro era presente in qualità di "delegato" di*

altri condòmini. Su questo l'amministratore non ha avuto nulla da eccepire e alla fine tutti e due hanno partecipato all'assemblea.

Volevo sapere se quanto successo è regolare.

R. La risposta è affermativa. Salvo esame della fattispecie in concreto e salve eventuali particolari disposizioni contenute nel regolamento condominiale contrattuale (se esistente), il comportamento dell'amministratore di condominio sembra legittimo. Infatti, l'articolo 67, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, si limita a stabilire che, «qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del Codice». Ciò, tuttavia, non significa che non possono partecipare all'assemblea entrambi i comproprietari, ma solo che il diritto di voto (cioè la "rappresentanza") spetta esclusivamente a uno di essi (comproprietario "designato"). In tale contesto anche il comproprietario (non designato) - tanto più ove abbia ricevuto delega da un altro condomino - può partecipare all'assemblea.

Nel caso descritto dal lettore, tra l'altro, il comproprietario (non designato) che abbia ricevuto delega da un altro condomino ha anche diritto di voto (per conto di quest'ultimo), a norma dell'articolo 67, comma 1, delle disposizioni di attuazione citate, per il quale «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 maggio 2017)



Fisco & Agevolazioni

■ CONIUGE GIÀ PROPRIETARIO: NESSUN BONUS «PRIMA CASA»

D. Sono proprietario al 100% di un'unica abitazione (categoria catastale A2) in cui risiedo con coniuge e due figli e che ho ricevuto in successione da mio padre, deceduto nel 2009. Gli altri componenti della mia famiglia non possiedono altri immobili. Non abbiamo mai fruito delle agevolazioni "prima casa".

Nel 2010 ho acquistato in comproprietà con mia moglie un suolo su cui (grazie a un mutuo) ci accingiamo a costruire una nuova abitazione, dove spostare la residenza. Il Comune è lo stesso in cui risiediamo adesso. Possiamo beneficiare entrambi delle agevolazioni "prima casa" (Iva al 4%, detrazione degli interessi passivi sul mutuo), o può farlo soltanto mia moglie (al 50%)? E potremmo fruirne nel caso volessi donare a mio figlio la piena proprietà dell'immobile dove risiediamo attualmente?

R. Le condizioni di legge per fruire dei benefici fiscali per la costruzione della "prima casa" sono: il non possesso, esclusivo o in comunione col coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile che si va a realizzare; la non titolarità, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà su un'altra casa acquistata, anche dal coniuge, fruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Inoltre, l'immobile da costruire dev'essere ubicato nel Comune di residenza dell'acquirente, ovvero nel Comune in cui, entro 18 mesi, stabilirà la propria residenza. In caso di possesso di un'altra abitazione acquistata con i benefici "prima casa", è possibile ugualmente fruire delle

agevolazioni, purché entro un anno si venda l'abitazione pre-posseduta (articolo 1, comma 55, legge 208/2015).

In presenza di tutte le condizioni di legge, la costruzione in appalto della "prima casa" è soggetta all'aliquota Iva del 4% (n. 39 Tabella A, Parte II, Dpr 633/72). Nel caso di specie, tuttavia, uno dei coniugi proprietari dell'area possiede già un'abitazione nel Comune (anche se acquisita senza agevolazioni "prima casa"). Dunque, trattandosi di abitazione sita nello stesso Comune, la sua quota di corrispettivo dell'appalto andrebbe soggetta all'Iva del 10% (n. 127 quaterdecies, Tabella A, Parte III, Dpr 633/72). La moglie, invece, in possesso di tutti i requisiti, ha diritto, per la sua quota di corrispettivo dell'appalto, all'applicazione dell'Iva al 4%. Se però, prima dell'inizio dei lavori di costruzione, il marito cede al figlio la casa pre-posseduta, entrambi i coniugi hanno diritto, sull'intero corrispettivo dell'appalto, all'applicazione dell'aliquota Iva del 4%.

Per quanto riguarda la detraibilità degli interessi passivi, l'articolo 15 del Dpr 917/86 prevede la possibilità di detrarre dall'imposta lorda il 19% dell'ammontare complessivo degli interessi passivi e dei relativi oneri accessori sostenuti sui mutui ipotecari ottenuti per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale. La detrazione è possibile fino a concorrenza dell'imposta dovuta e sull'importo complessivo degli interessi sostenuti, se questo non è superiore a 4.000 euro. Per "abitazione principale" si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale il contribuente può attestare che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

Per fruire del beneficio fiscale in questione, è quindi necessario che: l'unità immobiliare in costruzione sia quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente; l'immobile venga adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione; il mutuo sia stipulato non oltre sei mesi antecedenti o successivi alla data di inizio dei lavori di costruzione; il contratto di mutuo sia stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale. Pertanto, nel caso in questione, i requisiti sono tutti presenti e la detrazione degli interessi passivi compete in ogni caso (basta che la casa sia dimora abituale quanto meno dei familiari).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 maggio 2017).

■ USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ CON DETRAZIONE RIPARTITA

D. *Un contribuente intende acquistare un immobile ad uso abitativo che fa parte di un fabbricato interamente ristrutturato da parte di una impresa e vuole fruire della relativa detrazione del 50%. Nel caso in cui, in sede di rogito, voglia intestare la nuda proprietà dell'abitazione al nipote (incapiente Irpef) che non vive con lui, ma riservandosene l'usufrutto, può detrarre per intero il costo di acquisto, sempre tenendo conto dei limiti del 25%, considerato che rimane a suo carico l'intero prezzo, oppure l'agevolazione va ripartita tra nonno e nipote in base al valore dell'usufrutto e della nuda proprietà? Nel caso il nonno possa godere per intero della detrazione, è ostativo il fatto che l'impresa che ha eseguito i lavori intesti le fatture separatamente per le rispettive quote?*

R. La risposta al primo quesito è negativa. Il nonno, infatti, ha diritto alla detrazione correlata al 25% del valore dell'usufrutto e non sull'intero corrispettivo di acquisto. La detrazione del 50% per l'acquisto del fabbricato ristrutturato (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, legge di Bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it) si applica anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione, o da cooperative edilizie, che provvedono, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, alla vendita dell'immobile. Per tale fattispecie, la detrazione del 50% viene riconosciuta (solo all'acquirente privato e non all'impresa costruttrice), forfettariamente sul 25% del corrispettivo d'acquisto

dell'abitazione, nel limite massimo di 96.000 fino al 31 dicembre 2017. Ma a condizione che l'intervento di recupero abbia interessato l'intero fabbricato.

Nel caso descritto dal quesito, l'importo della detrazione è suddiviso tra i due aventi diritto sulla base del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà (come risulta nella fatturazione), anche se il nonno sostiene interamente le spese. Se il nipote è incapiente, non fruisce comunque della detrazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 maggio 2017).



■ INTERESSI ANCORA DETRAIBILI DOPO LA SURROGA DEL MUTUO

D. *Per l'acquisto della prima casa, nel 2002 ho contratto un mutuo a tasso fisso, della durata di 15 anni. Nel 2006 ho poi fatto la "surroga" del mutuo, estendendo la durata a 20 anni (scadenza 2026). Ho sentito dire che, nella dichiarazione dei redditi, si possono portare in detrazione gli interessi passivi del mutuo solo per gli anni relativi alla stipula del primo finanziamento: nel mio caso, 15 anni. È vero? O posso continuare a inserire gli interessi passivi per tutta la durata del rimanente periodo del mutuo, quindi fino al 2026?*

R. Con la "surroga" (altrimenti definita "portabilità del mutuo") viene estinto il contratto di finanziamento in corso, utilizzando una somma presa a mutuo da un'altra banca. L'interessato ricorre, cioè, alla stipula di un nuovo contratto (con un nuovo istituto) per andare a chiudere il vecchio, potendo così anche modificare il tipo e la misura del tasso e la durata del mutuo. In questo contesto contrattuale, viene conservato il beneficio fiscale della detrazione degli interessi (articolo 8, DI 7/2007), che però va commisurata a un importo non superiore a quello che risulterebbe in riferimento alla quota residua del capitale del mutuo estinto, maggiorata delle spese e degli oneri correlati all'estinzione del vecchio mutuo e all'accensione del nuovo (circolare 7/E/2017 e risoluzione 328/E/2007).

(Alfredo Calvano, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 1 maggio 2017).