

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

n. 44 – chiuso in redazione il 5 giugno 2017

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	22
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	24
APPROFONDIMENTI	
LOCAZIONE E CANONI LA LEGITTIMITÀ DEI CANONI NELLE LOCAZIONI NON REGistrate <i>Le disposizioni normative che negli ultimi anni hanno in più occasioni disposto la nullità per i contratti di locazione non registrati sono state dichiarate illegittime dalla Corte Costituzionale ed è stato così necessario emanare l'art. 1, comma 59, della legge 208 del 28 dicembre 2015, per salvaguardare i canoni previsti dalla precedente disciplina nel periodo decorrente dalla entrata in vigore delle disposizioni fino alla loro dichiarazione di incostituzionalità.</i> Ettore Ditta, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 giugno 2017, n. 1023 pag. 1011-1016	29
AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IL BONIFICO IRREGOLARE NON PREGIUDICA LE DETRAZIONI DEL 50% E DEL 65% <i>Il contribuente decaduto dall'agevolazione, per l'accertata sussistenza dei vecchi requisiti ministeriali "di lusso" dell'immobile, non può chiedere al giudice di applicare i nuovi criteri catastali a lui più favorevoli, atteso che le vigenti disposizioni non sono retroattive; può ottenere tuttavia la disapplicazione delle sanzioni.</i> Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 giugno 2017, n. 1023 pag. 1017-1021	34
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	38



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

■ Istat: i mutui sostengono la ripresa immobiliare (+17% nel 2016)

Un'ulteriore conferma del buono stato di salute del mercato immobiliare arriva dai dati Istat su compravendite e mutui di fonte notarile, entrambi cresciuti del 17% nel 2016. Un dato di poco al di sotto di quello registrato dall'Agenzia delle Entrate.

Secondo l'Istituto di statistica i trasferimenti immobiliari sono stati 728.817, 105.742 in più sul 2015. «L'aumento dei trasferimenti di proprietà si registra in tutti i settori: +16,8% nell'abitativo (con 680.836 unità); +19,9% nell'economico (con 44.079 unità); +8,4% nel settore ad uso speciale e multiproprietà (con 3.902 unità esclusi i posti barca)».

«Il 93,7% delle transazioni – precisa la nota – riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (189.899), il 5,7% quelli ad uso economico (11.607) e lo 0,6% quelli ad uso speciale e multiproprietà (1.146)».

«La crescita tendenziale interessa tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni superiori alla media nazionale nel Nord-ovest (+10,5%)».

«Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (108.584) registrano un incremento dell'8,1% rispetto al IV trimestre del 2015». Mentre la crescita a livello annuale è del 17%.

Come già notato dalle Entrate, anche l'Istat certifica un rallentamento della crescita nell'ultimo trimestre dello scorso anno. Ma, in attesa dei dati sul primo trimestre 2017 che saranno diffusi dalle Entrate martedì prossimo 6 giugno, gli operatori prevedono aumenti degli scambi anche per quest'anno. Tecnocasa, ad esempio, stima per il 2017 circa 600 mila transazioni, accompagnate da un lieve risveglio dei prezzi (1-2%) ma solo nelle grandi città.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 1 giugno 2017)

■ La casa, più necessità che investimento

Italiani e la casa, un amore che non tramonta ma che subisce cambiamenti nel tempo. Secondo l'ultima indagine Nomisma sulle famiglie italiane e la finanza immobiliare si conferma la tendenza di una mutata concezione del "bene casa". La domanda potenziale resta alta (pari a 2,3 milioni di famiglie), ma «rientra all'interno di un quadro di necessità familiare piuttosto che di investimento (per ben il 93,9% dei casi), nonostante le favorevoli condizioni di asset allocation (valori immobiliari congrui e bassi tassi di interesse)» recita il report.

Al tempo stesso un cambio di mentalità in atto allontana progressivamente, soprattutto nelle giovani generazioni, il mito del mattone come bene rifugio, introducendo invece nuove concezioni di bene condiviso che viene poi declinato dal co-housing, dall'hosting e così via.

Gli italiani in buona parte stanno disinvestendo i capitali impegnati nell'immobiliare. E con queste cifre finanziano nuovi acquisti se devono cambiare casa. Non solo il mutuo quindi sostiene l'acquisto, ma anche la liquidità che arriva dalla scelta di smobilizzare investimenti

esistenti. Un tema che ha riguardato oltre 1,3 milioni di famiglie secondo Nomisma. L'indagine conferma comunque ancora una volta la forte dipendenza delle famiglie dal credito: il 33,3% delle famiglie che intende acquistare una casa prevede di ricorrere sicuramente al canale bancario (758mila famiglie), mentre il 41,7% ritiene probabile l'accensione di un mutuo (950mila famiglie).

Nonostante un miglioramento rispetto agli anni in cui la crisi è risultata più acuta, ci sono ancora segni di sfiducia da parte delle famiglie.

In sostanza le intenzioni di acquisto restano stabili rispetto a un anno fa, è probabile pertanto che il numero di transazioni sia in linea con quello del 2016, ma bisogna sottolineare che ci sono numerose famiglie che subiscono l'incertezza occupazionale e reddituale.

Secondo Nomisma sono circa 2,2 milioni (l'8,8% del totale) le famiglie che vorrebbero acquistare casa: 839mila famiglie si stanno già muovendo (3,2%), mentre circa 1,4 milioni di famiglie esprimono un'intenzione di acquisto nel breve termine (5,6%).

Resta marginale la scelta di acquisto per investimento a medio lungo termine. I segnali arrivati nel 2016 di miglioramento occupazionale e reddituale non sono ritenuti definiti ma temporanei e pertanto non spingono all'acquisto. La larga fetta del mercato rimane appalto degli acquisti "prima casa" o "sostituzione prima casa", che insieme raccolgono il 78,2% dei casi (1,7 milioni di famiglie), a fronte di una contrazione della componente di investimento che raggiunge appena il 6,1% delle motivazioni di acquisto (pari a 140 mila famiglie).

Chi compra casa oggi? Si muovono all'acquisto più che altro le famiglie giovani che vivono nei grandi comuni e che possono contare su un alto reddito netto mensile familiare. «Si tratta di un profilo di famiglie caratterizzate da una condizione finanziaria e lavorativa soddisfacente» dice il report.

Stabili le nuove locazioni che nel 2016 hanno riguardato circa 1,4 milioni di contratti. Nei prossimi 12 mesi sono 1,8 milioni le famiglie che esprimono l'intenzione di ricorrere all'affitto. A guidare la domanda di locazione sono tanto l'impossibilità di accedere al mercato delle compravendite a causa della mancanza di condizioni finanziarie adeguate quanto la scelta di non impegnarsi in un investimento oneroso a medio lungo termine.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com - Casa24", 25 maggio 2017)

■ Casa, migliorano le attese sugli scambi ma resta il pessimismo sul trend dei listini

Emerge dal sondaggio condotto dalla Banca d'Italia presso le agenzie immobiliari.

Previsioni di un generale miglioramento del mercato delle residenze in Italia, che si accompagnano però a stime pessimistiche circa il prossimo andamento dei listini. È questo, in sintesi, il "sentiment" del mercato immobiliare delle abitazioni come emerge dal sondaggio trimestrale condotto dalla Banca d'Italia presso un campione di 1.413 agenzie in cui sono state raccolte le opinioni relative al periodo gennaio-marzo 2017 e previsioni sul trimestre aprile-giugno 2017.

Dal bollettino di Bankitalia, pubblicato ieri sul sito istituzionale, emerge una tendenza all'aumento del numero di chi segnala un miglioramento congiunturale dei prezzi nei primi trimestre 2017. Peccato che siano di gran lunga di più - e anzi aumentino ancora - le agenzie che segnalano listini in diminuzione. Il comunicato di Bankitalia segnala che il saldo tra i due gruppi è di -29,0 che rappresenta un peggioramento rispetto al saldo di -24,9 del precedente trimestre. L'aspetto positivo di questo dato sta nel fatto che, ancorché piccolo, il numero di operatori che segnalano prezzi in aumento congiunturale si è attestato al 3,6% del campione,

livello mai raggiunto nelle rilevazioni trimestrali effettuate nel 2016. Gli incrementi dei listini si segnalano soprattutto nelle aree urbane del Nordovest (5,6%) e soprattutto nelle aree urbane del Centro (9,8%). Incrementi limitatissimi invece nelle aree del Sud e Isole (1,3%) e nel Nordest (1,6%).

Il sondaggio di Bankitalia rileva inoltre un significativo aumento congiunturale delle agenzie che segnalano un aumento degli incarichi di vendita (+24,2% nel primo trimestre rispetto al 17,5% nel quarto trimestre 2016). Gli incarichi, come si evince dalle tabelle del sondaggio, si riferiscono ad abitazioni che si trovano prevalentemente nelle aree non urbane del Sud-Isole (29,4%), Nordovest (26,5%), Nordest (25,6%) e Centro (22,3%).

L'aspettativa sul prezzo richiesto dal proprietario continua a essere la prevalente, e quasi assoluta, causa della cessazione dell'incarico di vendita. Il tempo medio di vendita nel primo trimestre 2017 è di 7,1 mesi, ed è il più basso degli ultimi trimestri (il picco più elevato è di 9,4 mesi registrato nel secondo trimestre 2016).

Lo sconto praticato si conferma robusto: complessivamente il 66,5% delle transazioni si concludono con uno sconto entro il 20% del prezzo iniziale. Il numero delle compravendite concluse con uno sconto di oltre il 30% sul prezzo iniziale è pari al 2,7%, la quota più bassa degli ultimi trimestri. Lo sconto medio è del 12,1 per cento. Gli sconti più elevati (oltre il 30% sul prezzo iniziale) si raggiungono nelle vendite di case nelle zone urbane delle città del Sud e Isole.

Fin qui le segnalazioni sul primo trimestre. Il sondaggio (effettuato tra il 27 marzo e il 28 aprile) ha chiesto agli intervistati anche di fare delle previsioni sull'andamento dei listini nel corso del secondo trimestre 2017. Il risultato mostra un brusco aumento congiunturale dei pessimisti: 26,4% degli intervistati rispetto al 17,2% del quarto trimestre del 2016. Anche gli ottimisti aumentano rispetto al trimestre precedente (3,7% del campione contro il 3,1%). Ma restano in netta minoranza.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 23 maggio 2017)

■ Affitti, il rendimento insegue la formula giusta

I nuovi affitti di abitazioni nel 2016 in molti casi non hanno neppure pareggiato la variazione dei prezzi al consumo, che l'Istat ha misurato in deflazione, a -0,1% di media annua. È vero che nei contratti "4+4" registrati alle Entrate il canone è cresciuto su base nazionale dello 0,5% rispetto al 2015 (media di 455 euro al mese). Ma osservando le singole città o le altre tipologie contrattuali balzano all'occhio diversi segni negativi.

L'impressione è quella di un mercato fragile e frammentato, in cui i proprietari hanno cercato la soluzione migliore per difendere una redditività anche minima, muovendosi tra formule contrattuali e opzioni per la cedolare, senza trascurare la variabile della morosità, che resta a livelli elevati.

In alcune grandi città i nuovi canoni liberi sono aumentati in modo evidente: +5,4% a Milano, +3,5% a Firenze e +3% a Bologna. Altre zone hanno invece sofferto, a partire da Roma – la principale piazza italiana della locazione – dove la formula "4+4" ha perso il 2,1% e il canale concordato ha lasciato sul terreno lo 0,5 per cento.

In altri centri non c'è neppure un trend univoco tra canoni liberi (in calo o stazionari) e concordati (in aumento): capita tra l'altro a Torino, Napoli e Genova.

Come orientarsi, allora, sul mercato? Il Rapporto immobiliare 2017 delle Entrate permette di ripercorrere le variabili principali.

Per chi possiede una casa in un Comune «ad alta tensione abitativa» (tutti i capoluoghi di provincia e molti centri di medie dimensioni), la prima alternativa è tra contratto libero e concordato. La scelta dipende in primis dal divario tra il canone di mercato e quello calmierato, e non è un caso che nei centri dove il canale agevolato copre almeno il 30% degli affitti i due livelli siano molto vicini (vedi i casi di Roma, Genova, Palermo, Torino e Bologna).

Molto dipende anche dalle caratteristiche del mercato locale, che in alcune città rendono interessanti gli affitti per studenti e quelli transitori. Proprio nel canale transitorio, peraltro, si è registrato nel 2016 un crollo dei canoni a Milano (-9,2%) che andrebbe meglio indagato, visto che in questa categoria le Entrate monitorano contratti con durata da uno a tre anni.

Nella decisione va valutata inoltre la variabile fiscale, perché tutti i contratti con un canone vincolato – compresi quelli transitori, dopo il chiarimento di Telefisco 2017 – hanno la cedolare secca al 10% anziché al 21%, per ora fino a fine anno (si veda l'articolo a destra). Una soluzione che va incontro anche all'inquilino, che di riflesso può vedersi ridurre l'esborso mensile.

Le opzioni contrattuali si riducono nei centri minori, dove i potenziali inquilini sono meno numerosi e i canoni più bassi (370 euro di media mensile fuori dai Comuni ad alta tensione abitativa). In provincia diventa più penalizzante anche il conto di Imu e Tasi, che in proporzione incidono di più: basti pensare che, su una casa con una rendita catastale di 500 euro e imposte comunali ad aliquota media, Imu e Tasi erodono due mesi e mezzo di canone. Ma il rapporto può essere molto più sfavorevole per gli alloggi che hanno meno mercato o rendite catastali penalizzanti – ad esempio, gli edifici costruiti negli anni 60 e 70 in zone periferiche –, e non c'è da stupirsi che molti proprietari rinuncino alla locazione, nonostante le scarse chance di vendita.

D'altra parte, dove la domanda è molto debole, i proprietari che hanno già un inquilino "affidabile" preferiscono sempre più spesso concedere una riduzione del canone – la cui registrazione è detassata dal 2014 – anziché perdere un'entrata per quanto ridotta.

Resta sullo sfondo il nodo degli immobili non abitativi (esclusi dal rapporto delle Entrate). Privi di cedolare e di riduzioni Imu e Tasi su base nazionale, uffici, negozi, magazzini e box non pertinenti sono il vero anello debole del mercato.

(Cristiano Dell'Oste, Dario Aquaro, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 23 maggio 2017)

■ **Sicurezza sismica e impianti green valorizzano la casa**

Non c'è solo il beneficio immediato, che passa dallo sconto fiscale. L'impatto dei bonus per l'edilizia va misurato anche guardando alla valorizzazione del patrimonio immobiliare. La ricerca appena completata da Cresme e Symbola cerca di leggere gli incentivi per ristrutturazioni, antisismica ed efficienza energetica anche sotto questa nuova luce. Arrivando a un numero che esprime perfettamente l'importanza della manutenzione: la spinta della riqualificazione può, infatti, aumentare del 30% il valore di ogni immobile. Spalmato su tutto il patrimonio edilizio, il potenziale è di 20 miliardi ogni anno.

Per arrivare a questi dati, Cresme ha analizzato 500mila annunci immobiliari residenziali nel periodo che va dal 2013 al 2016. È stato così possibile scoprire che mediamente le abitazioni ristrutturate immesse sul mercato hanno un prezzo (299mila euro) del 29% superiore a quelle non ristrutturate: la forbice, per la precisione, è di 65mila euro. Allo stesso tempo, gli immobili riqualificati sono meno permeabili alle fluttuazioni legate alla crisi: fra il 2015 e il 2016 le abitazioni ristrutturate hanno perso lo 0,9% del valore, quelle non ristrutturate il 4%. Insomma - spiegano da Cresme e Symbola - «gli interventi di riqualificazione offrono un risultato in termini di valorizzazione patrimoniale, di incremento della ricchezza del paese».

Non c'è, però, solo l'incremento già realizzato. Questa forbice del 29% consente, infatti, di misurare anche l'impatto potenziale delle ristrutturazioni. Nel 2016, secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare, le case compravendute in Italia sono state 528mila: se tutte queste abitazioni fossero state ristrutturate, il valore di questo spicchio di patrimonio edilizio sarebbe aumentato di circa 20 miliardi di euro. D'altronde, a fronte di un intervento medio di riqualificazione di 14.500 euro, una casa ristrutturata aumenta il suo valore di 65.750 euro.

Alla luce di questi dati, è evidente come la catena di trasmissione che mette in collegamento incentivi fiscali, riqualificazione degli immobili e attività delle imprese del settore sia strategica per far decollare la nuova edilizia. Anche perché gli italiani dimostrano grande sensibilità per questi temi, come illustra un sondaggio realizzato da Ipsos. Oltre il 70% degli intervistati è disposto a spendere di più per un'abitazione che consumi meno o che dia garanzie contro il rischio sismico. Questa maggiore efficienza passa quasi sempre dagli sconti fiscali, diventati ormai conosciutissimi. L'ecobonus, che permette di detrarre il 65% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica delle abitazioni, è familiare al 76% degli italiani. Paga, invece, la giovane età il sismabonus, che garantisce sgravi per le ristrutturazioni antisismiche: lo conosce, infatti, il 54% della popolazione.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 23 maggio 2017)

■ **Acquisti di case: agenti immobiliari ottimisti anche sul medio periodo**

Continua l'ottimismo degli agenti immobiliari sullo stato di salute del mercato della casa, anche se i prezzi resteranno ancora fermi. Secondo i 1.413 professionisti interpellati tra marzo e aprile dal sondaggio trimestrale della Banca d'Italia e Tecnoborsa, la domanda è aumentata anche nei primi mesi del 2017. Un dato che "pesa", visto il buon andamento delle compravendite certificato dalle Entrate per il 2016.

Anche se la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari è in lieve aumento rispetto al trimestre precedente, questa «rimane ampiamente al di sotto di quella dello stesso periodo del 2016».

Sono invece ulteriormente migliorate le condizioni della domanda: i potenziali acquirenti e gli incarichi a vendere sono aumentati: «il saldo tra le risposte di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti è aumentato a 13,8 punti percentuali (da 12,6 punti nella rilevazione di gennaio), grazie al rialzo registratosi nelle aree non urbane e non metropolitane».

I tempi di vendita si sono lievemente ridotti a 7,1 mesi ma è tornato appena positivo il saldo fra le agenzie che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione.

Il saldo fra attese più e meno favorevoli è salito a 18,1 punti percentuali, con il rialzo si è concentrato nelle regioni centrali e meridionali. Le attese sono improntate ad un maggiore ottimismo anche su un orizzonte di medio termine (due anni), per il quale quasi il 50% degli operatori (dal 43,6% nella scorsa indagine) si attende un miglioramento.

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente aumentato di mezzo punto percentuale.

Per quanto riguarda gli affitti, si sono riscontrate maggiori pressioni al ribasso sui canoni, ma sono migliorate le attese sul trimestre in corso.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 22 maggio 2017)

■ **La nuda proprietà cresce meno del mercato e lontano dalle grandi città**

Nel 2016 sono avvenute 24.107 transazioni di nuda proprietà, con una crescita dell'11,7% rispetto al 2015.

Sempre più anziani costretti a vendere la nuda proprietà della loro casa per poter far fronte alla crisi. Soprattutto nelle grandi città. È un adagio che spesso si è sentito ripetere negli ultimi anni, da un lato quasi a evidenziare un'emergenza sociale, dall'altro per stigmatizzare l'approccio di "investitori senza scrupoli" che provano ad assicurarsi – in un periodo di quotazioni ai minimi – un immobile per poi poter lucrare su un (eventuale) rialzo dei prezzi a lunga scadenza. In realtà – escludendo i singoli casi che senz'altro non devono essere sottovalutati – la tendenza raccontata dalle statistiche è tutt'altra, con la nuda proprietà che cresce molto meno del resto del mercato e che si concentra al di fuori delle città.

Dai dati del Rapporto Immobiliare 2017 – curato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi – emerge infatti che nel 2016 sono avvenute 24.107 transazioni di nuda proprietà, con una crescita dell'11,7% rispetto al 2015. Quasi la metà delle compravendite complessive, su cui il Rapporto conferma il dato diffuso a inizio marzo: 533.741 transazioni con un incremento del 18,9% sul 2015 (vedi Il Sole 24 Ore del 16 maggio). E il 2015 non è un caso isolato. Guardando ai periodi precedenti, le Entrate sottolineano come «negli ultimi anni è evidente il crollo generalizzato della nuda proprietà senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. A partire dal 2014 la serie evidenzia un'inversione di tendenza con rialzi per entrambi i mercati, ma più accentuati per gli acquisti della piena proprietà».

Non solo: la distribuzione per capoluoghi e non capoluoghi mostra che il maggiore volume di nuda proprietà si registra nei comuni più piccoli, che totalizzano quasi i due terzi del totale (con oltre il 30% dei casi che si concentra a Nord Ovest). Inoltre, fuori dai grandi centri (nonostante il +35% di richieste nel 2016 registrato da Casa.it) l'aumento è stato del 12,6%, in città solo del 10%.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 18 maggio 2017)

■ **Mercato internazionale, da Oslo a Toronto rialzi record per i prezzi del residenziale**

Budapest vede una crescita a due cifre con il +19% e sbandierano una crescita a due cifre anche le olandesi Amsterdam, Utrecht e Rotterdam

Per trovare aumenti di quotazioni annuali a due cifre non bisogna per forza andare in Cina, Canada e Nuova Zelanda: le buone notizie per chi già possiede una casa vengono anche da alcune città europee. Performance elevate per chi ha già investito in alcune zone del mondo rendono l'investimento immobiliare in portafoglio particolarmente soddisfacente, forse proprio al punto giusto per vendere e capitalizzare.

A Wellington (Nuova Zelanda), per esempio, i prezzi medi delle residenze sono aumentati del 23,7% in un anno (dati a fine 2016), a Toronto il caro-case è stato del 19,8%, a Victoria e Vancouver, sempre in Canada, rispettivamente del 17,7 e del 17 per cento. Venendo all'Europa, Oslo – città già "cara" anche prima del 2016 – i valori medi delle residenze sono cresciuti del 21,7% e a Budapest del 19%, ad Amsterdam del 14,5 per cento. Insomma, in un periodo in cui tanto si parla di mercato immobiliare alle prese con rallentamenti ormai cronici la realtà internazionale sembra mandare segnali da fuochi di artificio.

Cina a parte. Tutto questo senza voler considerare le città cinesi, che come già scritto diverse volte in queste pagine sono decisamente le metropoli in fiamme dal punto di vista degli aumenti dei prezzi degli immobili. Le città cinesi occupano infatti le prime nove posizioni della

classifica del Global residential index di Knight Frank, relativo alle performance 2016: tutte con performance dal 41,1% di Nanjing al 24,3% di Guangzhou. Così l'indice globale viene trainato verso l'alto, con un incremento mondiale del 6,6%, che tiene conto di ben 150 città in tutto il mondo. Omettendo le città cinesi – con un panorama da vera bolla immobiliare – l'indice sarebbe comunque cresciuto del 4,9% su base annua. «Ci aspettiamo però un 2017 decisamente differente – precisano dal dipartimento Research di Knight Frank – perché già da marzo si sono viste diverse misure regolamentari restrittive in tutta la Cina e i prezzi stanno scendendo».

In America. Vancouver, che è stata per anni la città più dinamica del Canada, ha lasciato il podio a Toronto (19,8% contro 17%), anche perché a Vancouver sono state introdotte nuove tasse per i compratori stranieri. Negli Stati Uniti, Seattle (+10,8%) continua a guidare la classifica, seguita da Denver (+8,9%). «L'aumento dei tassi di interesse negli Usa – commentano da Knight Frank – influirà sulle performance 2017, ma non ci aspettiamo un gran rallentamento nell'aumento dei prezzi delle città americane, anche se già si assiste a uno spostamento dei capitali verso le città europee e asiatiche».

Quanto al Sudamerica, la città più dinamica è Bogotá, con un +9,8%, seguita dal +6,1% di Città del Messico, mentre San Paolo in Brasile, seguendo le dinamiche del Paese, è ferma al +0,4 per cento.

In Europa. A parte Oslo (+21,7%), Budapest vede una crescita a due cifre con il +19% e sbandierano una crescita a due cifre anche le olandesi Amsterdam, Utrecht e Rotterdam. Nel Regno Unito è Bristol a stupire, con il +10,1%, e in generale l'aumento della produttività e una strutturale carenza di nuove case a uso abitativo mantengono le città britanniche in una situazione di aumento dei prezzi. La città più richiesta al mondo, Londra, continua a veder crescere i prezzi, con un +7,5% nel 2016. Parigi invece segue a distanza con un aumento del 3%, meno di Madrid che è in recupero del 4,8 per cento. Sono invece purtroppo in territorio negativo le città italiane: Milano perde l'1,3%, Venezia l'1,7% e Roma il 2,6%, anche se il 2017 dovrebbe mostrare segni di miglioramento.

Le peggiori in classifica non seguono invece un ordine relazionato con le regioni di appartenenza, con Mosca in posizione arretrata rispetto a tutti, in peggioramento del 15% su base annua.

(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 18 maggio 2017)

■ Casa, valore degli scambi a 89 miliardi nel 2016

Con un balzo del 18,9%, nel 2016 il mercato della casa in Italia cresce per il terzo anno consecutivo (dopo il +6,5% di compravendite nel 2015 e il +3,5% nel 2014), arrivando a circa 534mila abitazioni acquistate. Questo il quadro del Rapporto Immobiliare residenziale 2017, realizzato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi. Una conferma della ripresa del settore che approfondisce i dati salienti già diffusi in occasione delle note trimestrali (a marzo però è stata registrata anche una frenata nell'ultima parte del 2016 rispetto ai trimestri precedenti).

Il valore complessivo delle compravendite, cresce da 76 a 89 miliardi, mentre restano stabili i nuovi contratti d'affitto delle abitazioni (+0,63% sul 2015). Aumentano anche le case acquistate tramite mutuo ipotecario (+27,3%).

In leggero aumento è anche la superficie media delle abitazioni oggetto di compravendita, che secondo il Rapporto Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dell'Abi nel 2016 passa da 105,2 a 106,6 metri quadri, mentre il valore di scambio delle abitazioni, stimato in 89 miliardi di euro, è cresciuto del 17,4%.

I dati del 2016 sulle compravendite delle abitazioni «consolidano e accelerano il trend positivo riscontrato a partire già dal 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa»; oltretutto si tratta di un aumento «diffuso e generale lungo tutta la penisola, sia nei grandi che nei piccoli centri», si legge nel Rapporto, che fra le cause di questi risultati positivi annovera diversi fattori.

In primis, fra questi c'è il fatto che «la profondità del punto di ribasso del ciclo degli acquisti non poteva proseguire ulteriormente, dato che l'abitazione è un bene d'uso primario». In secondo luogo, la congiuntura economica «è migliorata rispetto all'anno precedente» e il clima di fiducia «è anch'esso ulteriormente migliorato», rispetto agli ultimi mesi del 2015, nel corso del primo trimestre del 2016. Infine, le condizioni dei prestiti mediante mutuo ipotecario sono state nel corso del 2016 «decisamente favorevoli in termini di costo del credito», continua il rapporto Agenzia Entrate-Abi.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24”, 16 maggio 2017)

■ Casa, boom delle compravendite

La crisi sembra davvero alle spalle. Le compravendite di abitazioni nel 2016 hanno fatto registrare un incremento molto più deciso rispetto alle prime inversioni di tendenza targate 2015 e 2014. Lo scorso anno, infatti, sono passate di “mano” 533.741 unità immobiliari relativamente al mercato residenziale (il dato comprende tutta Italia ad eccezione delle province di Trento e Bolzano). In termini percentuali significa un incremento del 18,9% rispetto ai dodici mesi precedenti, mentre complessivamente il valore delle compravendite è passato da 76 a 89 miliardi di euro (+17,4%).

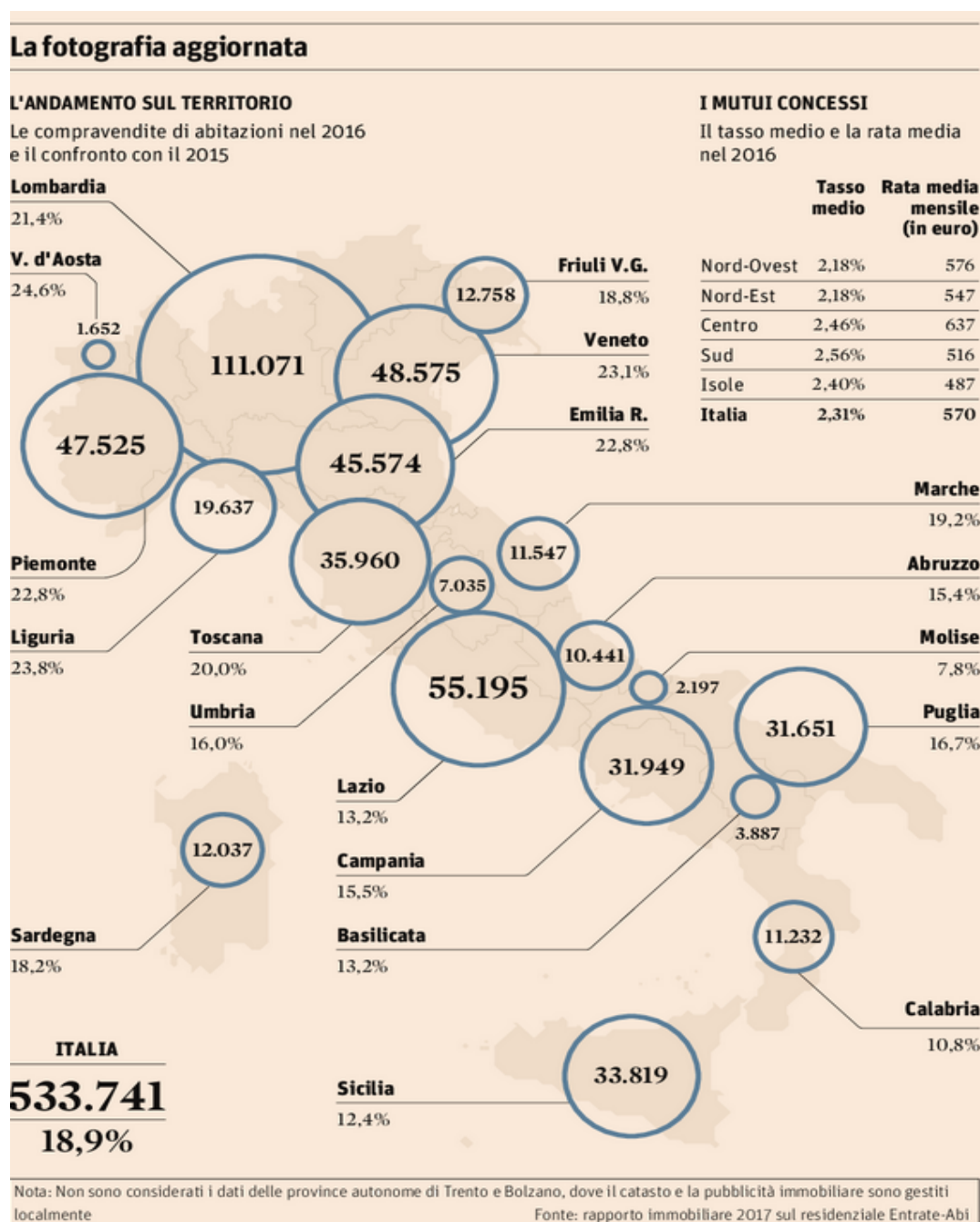
È quanto emerge dal «Rapporto immobiliare 2017 - Il settore residenziale» realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Abi e presentato ieri a Roma. A livello territoriale si registrano (almeno) due velocità. La spinta alle transazioni sul mercato residenziale è più sostenuta nelle aree centro-settentrionali. La Lombardia da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale per compravendite (oltre 111mila) e ha conosciuto una crescita del 21,4 per cento. Mentre l'incremento viaggia a ritmi percentuali più lenti nelle regioni meridionali della penisola e in particolar modo in Calabria (+10,8%) e Molise (+7,8%).

Ma dietro il dinamismo del mercato residenziale c'è anche un andamento crescente nel ricorso (e all'erogazione) dei finanziamenti dagli istituti di credito. Gli acquisti di abitazioni “sostenuti” da un mutuo sono stati 246.182, con un incremento pari al 27,3% rispetto ai 193.350 del 2015. La quota media del capitale erogato si attesta intorno ai 120mila euro. Anche in questa circostanza, però, lo scenario presenta differenze a livello territoriale. Mentre si registra un calo al Sud e nelle Isole (quasi 3mila euro in meno), nelle aree del Nord il capitale medio erogato cresce di 1.600 euro, al Centro il rialzo è in linea con il dato nazionale (+400 euro rispetto al 2015). E proprio nei capoluoghi delle regioni centrali si arriva a toccare il capitale unitario massimo con 153mila euro.

Sempre con riferimento ai mutui va segnalata l'ulteriore erosione del tasso di interesse medio che scende al 2,31% con una limatura di 0,44 punti percentuali sull'anno precedente. La durata media del mutuo è di 22,5 anni. Per quanto riguarda, invece, il piano di “rientro” la rata mensile media passa da 592 a 570 euro. E questo andamento produce un effetto anche sull'indice di affordability elaborato dall'ufficio studi Abi che sintetizza i vari fattori (reddito disponibile, prezzi delle case, andamento, tassi di interesse sui mutui) relativi alle possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi. Indice che nel secondo semestre del 2016 ha raggiunto il nuovo massimo storico e che a marzo 2017, secondo le prime proiezioni mensili, si è stabilizzato sui valori della fine dello scorso anno.

Il rapporto immobiliare affronta anche il capitolo locazioni. Nel 2016 i nuovi contratti di affitto sono stati 1.690.520 (+1,3%). Le case concesse a inquilini sono state circa il 5,6% dello stock

potenziale, al netto delle abitazioni principali. La superficie media è di circa 92 metri quadrati mentre il canone medio annuo è di 60,7 euro al metro quadrato (+0,3%).



(Giovanni Parente, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Norme & Tributi”, 16 maggio 2017)

■ La casa non ha battuto l’inflazione negli ultimi 25 anni

La casa non è riuscita a battere l’inflazione degli ultimi 25 anni, soprattutto a causa dell’ultima lunga crisi seguita al boom dei primi anni Duemila, ma anche a causa della forte contrazione dei valori durante gli anni 90. È quanto emerge da un’elaborazione di Scenari Immobiliari, presentata in occasione dell’annuncio del 25° Forum in programma il 15 e 16 settembre a Santa Margherita Ligure (Forum che, secondo gli organizzatori, ha visto nel corso degli anni la partecipazione di 2.800 persone per 500 relatori in totale).

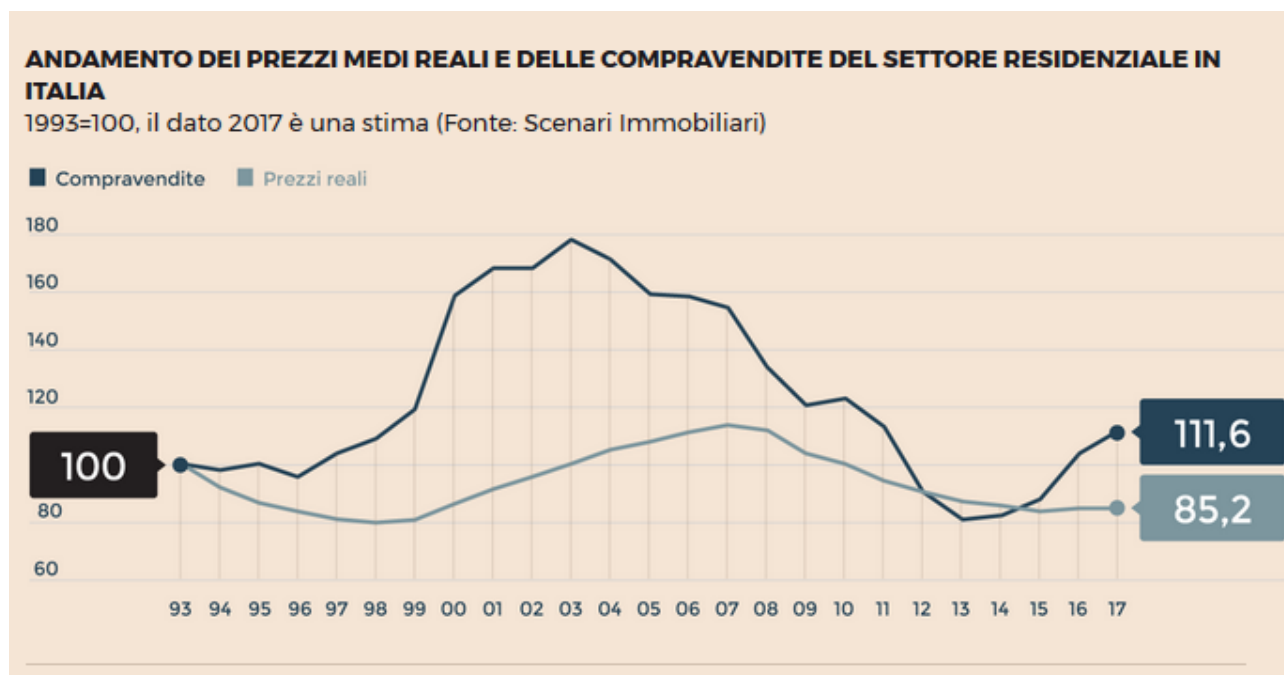
In termini nominali, infatti, i prezzi hanno registrato una performance positiva del 37,6% dal 2013 ad oggi con un progresso più accentuato su Roma (+48,4%) e Milano (+43,5%). Tuttavia, considerando l'inflazione, i valori sono scesi del 14,7% a livello italiano, dell'8,2% a Roma e dell'11,2% a Milano.

«I prezzi reali mostrano una curva in salita fino al 1992 – notano da Scenari Immobiliari – mentre dal 1993 cominciano a scendere fino al 1998, quando si attestano a una media nazionale di 1.588 euro al metro quadro, contro i 2.149 euro del 1992. Le compravendite, invece, iniziano ad aumentare dopo alcuni anni di stabilità, prima in maniera modesta tra il '96 e il '99, poi in modo sempre crescente nel nuovo millennio».

Il calo dei prezzi che si verifica nel 2008, ricorda la nota, «è stato causato principalmente dal crollo del mercato immobiliare degli Usa e dal fallimento delle saving banks, che hanno affossato i mercati europei, non ultimo quello italiano. In questo frangente critico si è quasi arrivati a toccare i livelli raggiunti durante il precedente periodo di decremento».

Si possono in sostanza distinguere quattro fasi del mercato residenziale per i prezzi medi reali: contrazione: tra il 1993 e il 1999 (-19,2%); crescita dal 2000 al 2007 (+32,6%); calo nel periodo di crisi tra il 2008 e il 2015 (-24,1%) e una nuova fase moderatamente espansiva che sembra oggi all'inizio (con tutte le incognite del caso). I prezzi medi reali in Italia, infatti, continuano ancora il calo, «ma ad una velocità decisamente frenata»: se nel 2016 la variazione annuale dei prezzi medi nominali, secondo Scenari, «si attesta allo 0,5% in meno dal 2015», nel 2017 invece «si stima una lieve ripresa (tra lo 0,3 e lo 0,8% rispetto al 2016)».

Roma e Milano fanno eccezione anche in tempi di recessione. Queste due città, infatti, registrano un andamento dei prezzi nettamente superiore alla media italiana con la fase di contrazione dei prezzi che «si è arrestata nel 2015, anticipando la tendenza del mercato». Nel 2017 i prezzi medi nominali sono in aumento del 48,4% a Roma dal 1993 e del 43,5% a Milano nel semicentro, mentre la media italiana si attesta sul 37% in più dal 1993: «le curve di andamento di Roma e Milano seguono quella nazionale, ma a dieci punti di distanza circa in media: la guardano dall'alto». Anche per ciò che riguarda i prezzi reali le due città italiane mostrano di tenere un andamento migliore di quello italiano: «solo il centro di Milano vede un aumento del 9% rispetto a 25 anni fa, ma il suo semicentro, così come quello romano, mostrano un calo dei prezzi medi reali rispettivamente dell'8 e dell'11%».



1993=100, il dato 2017 è una stima (Fonte: Scenari Immobiliari)

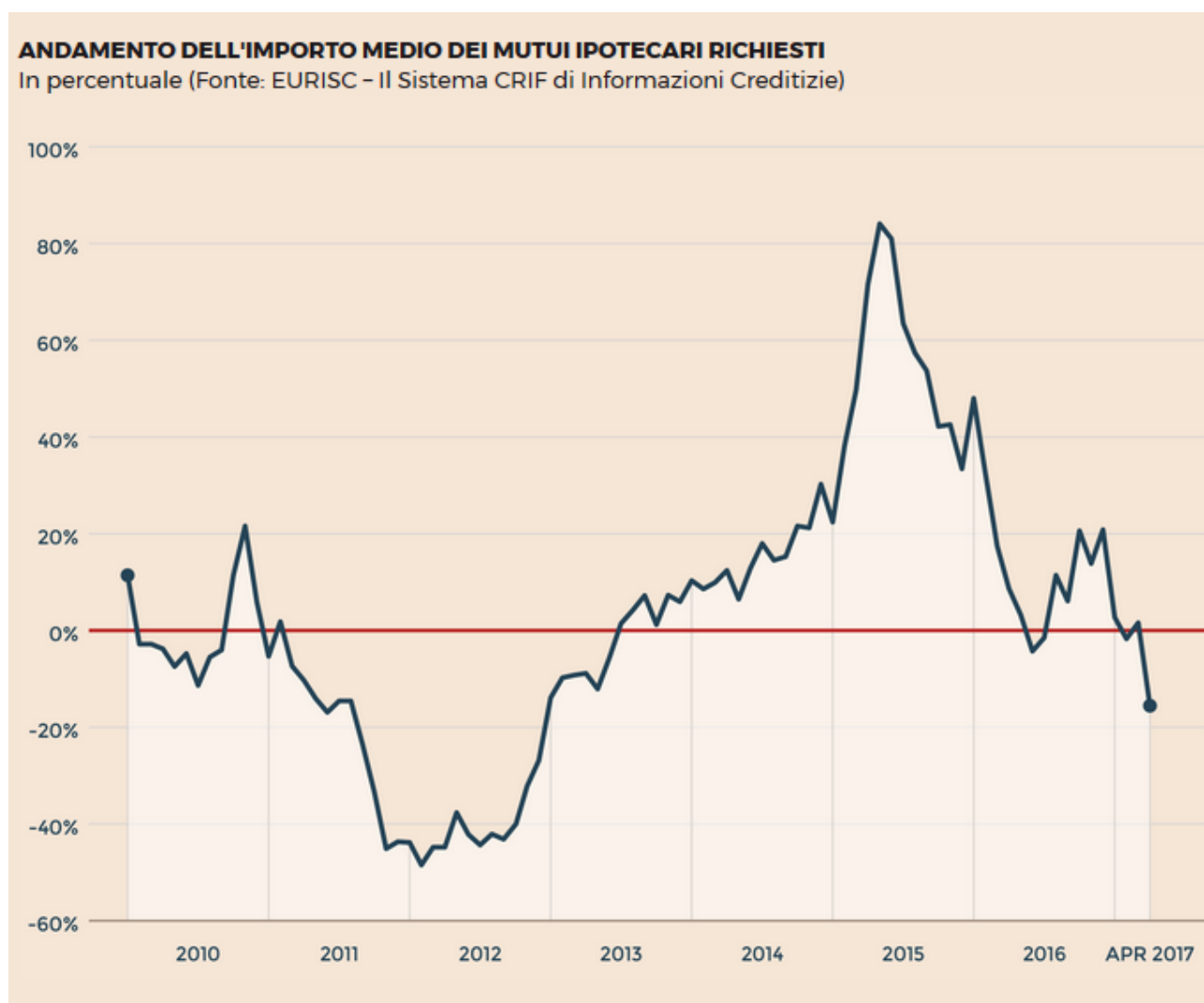
L'unica a crescere nel real estate, quasi paradossalmente, sembra essere stata la figura dell'agente immobiliare che vede i professionisti passare da 22mila a 50mila a fronte di un progresso più contenuto del numero delle transazioni, passate da 502 a 560mila.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 9 maggio 2017)

■ **Crif: in aprile la domanda di mutui cala del 16%**

Cala bruscamente la domanda di mutui dopo gli ultimi anni di crescita; in aumento invece l'importo medio richiesto. Secondo i dati Crif, in aprile «il numero di interrogazioni sul Sistema di informazioni Creditizie di Crif relative a richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online) da parte delle famiglie italiane ha registrato una flessione del -16,1% rispetto allo stesso mese del 2016: si tratta del più pesante calo di richieste degli ultimi cinque anni. E dire che il 2017 era iniziato con una performance complessivamente positiva, se confrontata con un 2016 di grandi volumi, caratterizzato ancora dalla spinta delle surroghe».

La variazione negativa potrebbe però «essere determinata "dall'effetto "calendario che – nota Crif – per quanto il dato sull'andamento delle richieste venga ponderato rispetto al numero di giorni lavorativi presenti nel periodo di osservazione, ovviamente non tiene conto dei numerosi ponti festivi presenti nel mese».



In percentuale (Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie)

È presto quindi per lanciare un allarme sull'effetto che questo calo sta avendo sull'andamento delle compravendite residenziali, anche se la "performance complessivamente positiva" segnalata da Crif per il primo trimestre significa una sostanziale stabilità. Da valutare bene sarà il peso delle surroghe: un fenomeno, quello della rottamazione dei vecchi mutui, che è destinato scemare naturalmente per l'esaurirsi del bacino di riferimento dei contratti stipulati negli anni della stretta creditizia e per il graduale, per ora previsto, rialzo dei tassi. Solo se il calo della domanda potrà imputarsi a questo segmento (che però secondo Crif nel primo trimestre rappresentava ancora una quota significativa) il trend non si ripercuoterà sugli acquisti di case.

L'importo medio delle richieste di nuovi mutui secondo Crif in aprile è pari a 124.992 euro (+1,9% sullo stesso mese del 2016 e in crescita da inizio anno).

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 9 maggio 2017)

Immobili e condominio

■ Il giardino condominiale è a carico di tutti

Nei condomini italiani il giardino contribuisce a garantire il decoro architettonico del palazzo e costituisce un'area particolarmente apprezzata dai proprietari e dai loro bambini.

Dal punto di vista legale le piante site negli spazi comuni sono certamente da considerare come beni di proprietà condominiale. L'articolo 1117 del Codice civile riporta i cortili nell'elenco delle parti comuni, ricomprendendo estensivamente anche i giardini.

Le sentenze, inoltre, sono costanti nell'affermare come la qualità di cosa comune non derivi dalla annoverazione del bene nell'elenco ma piuttosto dalla funzione di utilizzo e godimento comune svolta dal manufatto nei confronti dell'edificio (Cassazione, sentenza 4787/2007, tra le molte).

Essendo proprietà comuni, quindi, tutte le spese ordinarie relative alle stesse dovranno essere ripartite sulla base dei millesimi di proprietà dei vari condomini.

Così le spese per la gestione e manutenzione del giardino, il costo dell'acqua di irrigazione e del giardiniere dovranno essere suddivisi tra i proprietari a prescindere dell'effettivo utilizzo del giardino da parte degli stessi. La manutenzione ordinaria del giardino (ad esempio la potatura periodica) potrà essere effettuata dall'amministratore senza consultare l'assemblea, rientrando questa nei doveri del mandatario di gestione e cura del condominio.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria (si pensi all'abbattimento di una pianta) sarà invece l'assemblea a pronunciarsi, con la maggioranza di almeno 500 millesimi e dei presenti in assemblea (che rappresenti almeno 1/3¹/₃ dei condomini).

In caso di necessità di interventi urgenti come ad esempio la messa in sicurezza di un albero ad alto fusto reso pericolante da una tempesta, l'amministratore dovrà agire subito, (articolo 1135 del Codice) salvo poi riferire ai condomini nel corso della prima assemblea.

Il verde poi è assoggettato alla regola dell'articolo 1102 del Codice Civile: il singolo può utilizzare la cosa comune «purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso».

Una ulteriore conseguenza della comunione del verde condominiale è certamente quella della comune responsabilità in caso di danni. Nel caso, per esempio, che un albero del cortile

condominiale cada e cagioni dei danni a terzi, infatti, a rispondere dei danni saranno tutti i condòmini.

Si può comunque affermare che la regola generale per la responsabilità del danno cagionato dal verde del condominio, comunque, non risieda tanto nella proprietà del bene in sé, ma piuttosto nel dovere di effettuare la manutenzione (ordinaria e/o straordinaria, con le necessarie conseguenze in caso di incuria) che tale titolo comporta, come ha chiarito la Cassazione con la sentenza 15096/2013.

(Edoardo Valentino, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 29 maggio 2017)



Immobili ed edilizia

■ La Corte Costituzionale promuove il "Regolamento tipo"

La Corte Costituzionale promuove il “Regolamento tipo” introdotto dalla Riforma Madia e, con la sent. n. 125 del 26 maggio 2017, respinge i ricorsi presentati dalla regione Puglia e dalla Provincia autonoma di Trento.

Il tenore della norma

A finire sotto la lente del giudice delle leggi è il D.L. 133 del 12 settembre 2014, convertito, con modificazioni, dalla legge 164 dell’11 novembre 2014, e comunemente conosciuto come “Sblocca-Italia”; parliamo, in particolare, dell’art. 17-bis. Tale norma, modificando l’art. 4 del D.P.R. 380/20001, aveva inserito il comma 1-sexies. Di cosa si tratta?

L’art. 4 del Testo Unico disciplina i regolamenti edilizi. Il comma 1-sexies stabilisce che «il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell’art. 9 del D.Lgs. 281 del 28 agosto 1997, o intese ai sensi dell’art. 8 della legge 131 del 5 giugno 2003, per l’adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell’art. 117, comma 2, lett. e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall’art. 2 della legge 241 del 7 agosto 1990 e successive modificazioni».

Cerchiamo di fare un po' di chiarezza

Le norme italiane, fin troppo spesso, non brillano per la loro chiarezza e rimangono oscure anche per gli esperti. Tradotto in termini semplici, la norma in questione avrebbe dovuto introdurre un “regolamento unico” ovvero un regolamento edilizio unico in tutti i Comuni italiani ponendo fine alle disparità di trattamento tra comune e comune. L’idea, a quanto pare, non è piaciuta, e il Legislatore ha dovuto cambiare rotta accontentandosi di una soluzione di ripiego ovvero di un “regolamento tipo”. In sostanza, i comuni italiani dovrebbero uniformare i propri regolamenti edilizi a uno “schema” fissato dal Legislatore nazionale e utilizzare le “definizioni standardizzate”. Tale “schema” prevede che i regolamenti comunali siano divisi in due parti, una prima parte (Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia) diretta a disciplinare l’attività edilizia tramite il richiamo alla disciplina generale di fonte statale e regionale, e una seconda parte (Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia) contenente la disciplina regolamentare edilizia comunale.

Scacco matto in tre mosse

Il regolamento tipo nasce dall'intesa intervenuta lo scorso 20 ottobre 2016 in Conferenza Unificata che ha visto l'approvazione di una Intesa tra Governo, regioni e comuni. Con l'Intesa sono stati approvati tre distinti documenti:

Allegato 1 - Schema di regolamento edilizio tipo, che traccia le linee fondamentali del regolamento e disciplina i principi e i criteri a cui dovranno attenersi i comuni;

Allegato A - contenente quarantadue "definizioni uniformi" relative ai parametri urbanistici ed edilizi finalizzate alla creazione di un glossario di riferimento unico e omogeneo su tutto il territorio nazionale;

Allegato B - disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia. Si tratta di una ricognizione delle norme che devono essere richiamate nella prima parte del regolamento edilizio, e che dovrà essere completata con i riferimenti alla normativa regionale.

I tempi

La riforma detta dei tempi certi e ben precisi: entro il 18 aprile 2017, le regioni ordinarie avevano l'obbligo di recepire il regolamento edilizio tipo eventualmente "adattandolo" alle proprie necessità. L'adozione del regolamento da parte della Regione, fa scattare il conto alla rovescia per i comuni che, nei successivi 180 giorni, dovrebbero adeguare i propri regolamenti edilizi rendendoli conformi allo schema di regolamento edilizio tipo approvato dalla regione. Se i comuni non rispettino tale termine, le norme statali (ovvero le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia) troveranno diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Di cric o di croc, quindi, il regolamento tipo è destinato ad entrare in vigore, al massimo, entro 180 giorni a far data dal 18 aprile 2017 ovvero entro il 16 ottobre 2017.

Solo tre regioni recepiscono il regolamento

A quanto pare l'idea del regolamento tipo non piace agli italiani, visto che solo tre regioni hanno provveduto a recepirlo ovvero Puglia, Lazio e Liguria.

La Giunta regionale del Lazio, con la delib. n. 839 del 30 dicembre 2016, ha preso atto dell'Intesa dato mandato alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità per avviare le procedure di consultazione sullo schema di RET. La Giunta ha approvato il regolamento con la delib. 19 maggio 2017.

Anche la regione Liguria si è fatta parte diligente e, con la delib. giunta reg. n. 316 del 14 aprile 2017, pubblicata sul B.U. 20 del 17 maggio 2017, ha recepito il regolamento edilizio tipo nazionale di cui all'Intesa della Conferenza Unificata n. 125/CU del 20 ottobre 2016. L'approvazione è arrivata sul classico filo di lana in quanto il termine per il recepimento da parte delle regioni ordinarie scadeva il 18 aprile.

La Puglia è stata la prima regione ad aver recepito il regolamento tipo, approvandolo con la delib. n. 554 dell'11 aprile 2017, pubblicata sul B.U. del 26 aprile 2017. La stessa delibera ha approvato anche la ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia e la ricognizione delle analoghe disposizioni regionali. Anche in Puglia, peraltro, non sono mancate le proteste, così l'ANCI Puglia (Associazione dei Comuni pugliesi) ha chiesto l'emanazione di un regime transitorio, con la definizione di due termini:

- 90 giorni per presentar ulteriori progetti;
- ulteriori 90 giorni per la conclusione della fase istruttoria da parte dei comuni, con eventuale possibilità di ricorso al silenzio assenso per i proponenti.

Alla regione Puglia va riconosciuto il merito di aver disciplinato il periodo di "interregno" prevedendo che gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace al 26 aprile 2017 (data di pubblicazione della delibera) potranno essere realizzati in conformità al titolo già approvato. Risolto anche l'annoso problema delle volumetrie interrimate che aveva tolto il sonno ai costruttori.

La voce n. 15 delle "definizioni uniformi" relativa alle Superficie Accessoria è stata così modificata: "le Superfici Accessorie, come definite alla voce 15, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrata, non concorrono nel calcolo del Volume totale dell'edificio. Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 15, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno o su due lati in caso di porticato di collegamento, compresi gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli". Detto in parole povere, i locali interrati non concorrono al calcolo dei volumi.

L'impugnativa della regione Puglia

La regione Puglia ha denunciato una vera e propria "invasione di campo" da parte del Legislatore nazionale ai danni delle regioni. In particolare la Puglia ha contestato, che la disciplina in materia di Regolamento tipo rientrasse nella di competenza statale esclusiva (art. 117, comma 2, lett. e ed m). La disposizione in esame disciplinerebbe una funzione normativa concernente le modalità di adozione e i contenuti del regolamento edilizio-tipo. Secondo i tecnici della regione, il "regolamento" sarebbe da inquadrare all'interno del "governo del territorio" e, come tale, nella competenza concorrente per cui al legislatore statale spetterebbe il potere di dettare i principi fondamentali della materia in forma di legge e non di regolamento. La potestà regolamentare, secondo la regione, spetterebbe allo Stato solo nelle materie di legislazione esclusiva; il regolamento tipo integrerebbe gli estremi di una fonte regolamentare, invasiva della potestà riconosciuta alle regioni.

Il parere della Consulta

La Consulta ritiene la questione infondata: «nonostante l'impropria auto-qualificazione legislativa e il corretto inquadramento offerto dalla regione ricorrente, le censure proposte non sono fondate: né quelle relative alla mancata definizione diretta da parte dello stesso legislatore dello schema di regolamento-tipo, né quelle relative all'art. 117, comma 6, Cost.».

La schema di regolamento, spiega la Corte Costituzionale, non è un regolamento a tutti gli effetti ma ha solo la funzione di raccordo e coordinamento meramente tecnico e redazionale. Tale tesi troverebbe il proprio fondamento nella possibilità, da parte delle regioni, di effettuare sul regolamento tipo approvato dal Legislatore statale degli interventi in linea con le peculiarità territoriali grazie all'esercizio delle potestà regolamentari loro attribuite in materia edilizia. **(Donato Palombella, Il Sole 24ORE – Estratto da "urbanistica24", 31 maggio 2017)**



Immobili e fisco

■ Tassa Airbnb, la ritenuta sugli affitti è già obbligatoria

Anche se il primo pagamento all'Erario delle nuove ritenute sulle "locazioni brevi" scadrà il prossimo 17 luglio 2017 (il 16 è di domenica), gli intermediari immobiliari e i gestori dei portali online devono già trattenere, da ieri, questi importi dai pagamenti dei canoni che stanno facendo ai beneficiari finali, cioè ai locatori. Sono queste le novità che stanno per essere introdotte dalla conversione in legge del DI 50/2017.

Per la precisione, però, nella versione oggi in vigore del DI, la ritenuta del 21% «sull'ammontare dei canoni e corrispettivi» dovrebbe essere trattenuta «all'atto dell'accredito» dell'affitto in capo all'intermediario o al gestore del portale online. Con le modifiche, che entreranno in vigore solo il giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della legge di conversione, l'obbligo della trattenuta della ritenuta scatterà solo «all'atto del pagamento al beneficiario» del canone. Ciò potrebbe comportare la duplicazione dell'obbligo di trattenere e versare la stessa ritenuta in due momenti diversi.

Se per esempio le modifiche al DI 50/2017 entreranno in vigore il 15 giugno 2017, i gestori dei portali dovranno trattenere le ritenute su tutti gli importi che incasseranno dal primo giugno al 14 giugno e su tutti quelli che pagheranno al beneficiario (locatore) dal 15 giugno in poi, con evidente rischio di operare delle ritenute doppie sullo stesso canone.

Si auspica che l'agenzia delle Entrate chiarisca in via interpretativa che debba essere applicata già dal 1° giugno 2017 la norma modificata dalla legge di conversione, basandosi sul fatto che il pagamento della ritenuta scadrà il 17 luglio, cioè dopo l'entrata in vigore della legge di conversione.

Cedolare secca

Dal 1° giugno 2017, non solo in via interpretativa (circolare primo giugno 2011, n. 26/E) ma anche per la legge, tutti i redditi delle locazioni brevi, stipulate dalla stessa data, possono essere assoggettati al regime della cedolare secca con l'aliquota piatta del 21%, tramite la scelta che il locatore farà direttamente nella dichiarazione dei redditi. Si tratta di una novità dal 1° giugno 2017, invece, l'estensione di questo regime agevolato anche ai corrispettivi lordi percepiti in base a "contratti di sublocazione" o a "contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario" e aventi come oggetto il "godimento dell'immobile a favore di terzi", a patto che rispettino le condizioni previste per essere definiti contratti di "locazione breve".

Ritenuta del 21%

Il pagamento all'erario della ritenuta deve avvenire solo tramite il modello F24 telematico e sono possibili anche le compensazioni con crediti fiscali. Questi sostituti d'imposta saranno obbligati a presentare in via telematica all'agenzia delle Entrate la certificazione unica (modello CU) entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello della trattenuta stessa (non di quello del pagamento all'erario). Una copia del modello CU, poi, andrà consegnato ai sostituiti entro il 31 marzo.

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 2 giugno 2017)

■ **Tassa Airbnb, oggi falsa partenza**

Oggi non si paga. L'obbligo degli intermediari immobiliari (portali online compresi) di operare le ritenute del 21% sugli affitti delle locazioni brevi incassati e versati ai locatori, in vigore dal 1° giugno in base al DI 50/2017, è in realtà una falsa partenza.

La norma stabilisce che gli intermediari operino la ritenuta all'atto dell'accredito (nella versione finale, ormai definitiva anche se manca il passaggio formale al Senato sarà «all'atto del pagamento al beneficiario»). Quindi, una volta che il locatario ha pagato, il denaro può anche rimanere presso l'intermediario un certo periodo di tempo prima che venga consegnato al padrone di casa. E solo a quel punto verrà fatta la ritenuta, che poi andrà versata entro il 16 del mese successivo. Quindi, per i pagamenti "girati" in giugno, entro il 16 luglio 2017. «Se però - **spiega Paolo Righi, presidente della Fiaip** - l'agente immobiliare non incassa assegni ma fa in modo che l'inquilino versi direttamente un bonifico al proprietario, l'obbligo di ritenuta non c'è più».

Nel caso di Airbnb, che invece paga i clienti entro 3 giorni dal check-in dell'inquilino, le modalità si presentano decisamente più stringenti. Ma «scritta così, la legge non funziona, è inoperabile e chiaramente non fa bene al settore» commenta Matteo Stifanelli, country manager per l'Italia di Airbnb. C'è anche un altro problema: per ora ci sono solo i codici tributo per il pagamento della tassa di soggiorno (istituiti con la risoluzione 64/E del 30 maggio), mentre manca quello per il versamento della ritenuta del 21 per cento. E sino a quel momento non è quindi possibile fare versamenti. Più in generale, però, le Entrate hanno 90 giorni (sino al 23 luglio) per emanare un provvedimento con le disposizioni di attuazione per definire le modalità della «comunicazione» che gli intermediari devono fare alle Entrate sui nuovi

contratti, quelle della ritenuta, appunto, e quelle per i soggetti «non residenti», che, se non hanno «stabile residenza» in Italia dovranno comunque nominare un rappresentante fiscale.

Il provvedimento, però, **suggerisce Righi**, dovrebbe anche evitare il rischio di una doppia ritenuta quando a proporre le case è un agente immobiliare che incassa dai portali (che operano già la ritenuta) e poi deve a sua volta versare un importo ai proprietari.

Santino Taverna (presidente della Fimaa) chiede che venga chiarito che l'intermediazione riguardi solo gli agenti (come stabilito dalla legge 39/89), mentre Fabio Diaferia (Pro.loca.tur) evidenzia l'assurdità di chi crede che scopo dei proprietari privati sia solo l'evasione fiscale.

Confedilizia definisce un mostro giuridico la «locazione svolta in forma imprenditoriale» che (come stabilito dalla legge di conversione) sarà definita con un Dm. Il presidente Giorgio Spaziani Testa sottolinea anche il successo ottenuto evitando il rischio che la semplice locazione fosse soggetta ad autorizzazioni, come un emendamento inizialmente prevedeva.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 1 giugno 2017)

■ Casa sicura: dal Mit una guida pratica alle agevolazioni fiscali per l'antisismica

Casa Sicura è la nuova agevolazione fiscale per interventi edilizi antisismici voluta dal Governo nella legge di Bilancio 2017 per consentire un'ampia azione di prevenzione in Italia. Il cosiddetto "Sismabonus" riguarda le abitazioni (prima e seconda casa), le parti comuni condominiali e gli immobili adibiti ad attività produttive situati nelle zone sismiche 1, (alta pericolosità) o 3 (minore pericolosità), secondo la classificazione sismica del territorio italiano individuata dall'Ord.P.C.M. del 20 marzo 2003.

Possono essere portate in detrazione le spese per l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza antisismica la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Chi classifica l'immobile e valuta il rischio sismico

Per accedere all'agevolazione è necessario classificare il rischio sismico dell'edificio prima e dopo aver effettuato i lavori.

La valutazione del rischio sismico e dell'efficacia degli interventi deve essere realizzata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza. In particolare

- il progettista attesta ufficialmente, compilando e firmando un apposito modulo di asseverazione, la classe di rischio sismico dell'edificio prima dell'intervento e quella che sarà raggiunta dopo i lavori;

- il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano, al termine dell'intervento, se sono stati raggiunti gli obiettivi indicati nel progetto.

Quali spese detrarre

Possono essere portate in detrazione le spese, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per:

-l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza antisismica;

-la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

I lavori devono essere stati autorizzati dopo il 1° gennaio 2017.

Sarà possibile detrarre nella dichiarazione dei redditi, su un ammontare delle spese non superiore a 96 mila euro, una percentuale variabile dal 50% fino all'85% secondo le tipologie di intervento.

La detrazione fiscale riguarda esclusivamente chi ha sostenuto la spesa dei lavori edilizi, effettuati secondo quanto indicato dalla legge.

Quanto si può detrarre

Per ottenere l'agevolazione occorre indicare nella dichiarazione dei redditi la spesa sostenuta. La detrazione fiscale di base è pari al 50% della spesa, ma la percentuale aumenta se dopo i lavori si riduce il rischio sismico.

La riduzione del rischio è valutata sulla base di una graduatoria di 8 classi da A+ (meno rischio) a G (più rischio).

La detrazione fiscale è ripartita in cinque anni in quote uguali, a partire dall'anno in cui sono stati pagati gli interventi, e:

-nel caso di abitazioni e edifici utilizzati per attività produttive, è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare e per ciascuno anno ed arriva al:
70% se si passa a 1 classe di rischio inferiore;
80% se si passa a 2 o più classi di rischio inferiori;

-nel caso di parti comuni dei condomini è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono il condominio e arriva al:
75% se si passa a 1 classe di rischio inferiore;
85% se si passa a 2 o più classi di rischio inferiori.

Cessione del credito

Solo nel caso di interventi sulle parti comuni di edifici condominiali si può scegliere, al posto della detrazione fiscale, di cedere il credito ai fornitori che hanno effettuato i lavori oppure ad altri soggetti privati.

Le modalità di attuazione della cessione del credito saranno definite con un prossimo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. In ogni caso non è possibile la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 15 maggio 2017)

Rassegna di normativa

(G.U. 3 giugno 2017, n. 127)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile «Ex Sito Artiglieria Contraerea», in Aquileia e Villa Vicentina.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di una porzione dell'ex sbarramento difensivo denominato «Stavoli Soraclap», in Trasaghis.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un sito in Venezia - Isola di S. Erasmo.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile centro nodale d'area «Cima Palon», in Trento.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.
(G.U. 6 maggio 2017, n. 104)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto ex alveo del torrente Valeggia nel comune di Songavazzo.
(G.U. 15 maggio 2017, n. 111)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6006 «Opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Calitri».
(G.U. 16 maggio 2017, n. 112)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «Strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.
(G.U. 16 maggio 2017, n. 112)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/01 «Strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 1° lotto.
(G.U. 16 maggio 2017, n. 112)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6062 «Strada di collegamento dell'Area industriale di Baragiano con l'abitato di Muro Lucano».
(G.U. 17 maggio 2017, n. 113)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Castelgrande e nel Comune di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «Strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.
(G.U. 17 maggio 2017, n. 113)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota di sedime pertinenziale del complesso alloggiativo denominato «Ex caserma Reatto», in Bressanone.
(G.U. 3 giugno 2017, n. 127)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Sentenza 12190/2017

Tettoia sul balcone senza autorizzazione dell'assemblea se non lede il decoro architettonico

Se l'installazione della tettoia da parte del condòmino non compromette il decoro architettonico dell'edificio né pregiudica la sicurezza del fabbricato, non serve l'autorizzazione dell'assemblea.

Una volta accertato che l'installazione del manufatto non pregiudica la stabilità e la sicurezza dell'edificio né il suo decoro, è superflua la verifica sull'applicabilità della disposizione del regolamento condominiale che stabilisce la necessità della previa autorizzazione dell'assemblea condominiale. Questo è quanto sostenuto dalla Corte di Cassazione, con sentenza n. 12190/2017.

Il caso. Alcuni condòmini installavano una tettoia sui balconi dei rispettivi appartamenti; il ricorrente chiedeva la rimozione degli stessi e il ripristino della facciata condominiale giacché non era stata richiesta la preventiva autorizzazione all'assemblea. In secondo grado la Corte d'Appello rigettava il gravame del ricorrente, avendo asodato che il manufatto non comprometteva in alcun modo il decoro dell'edificio né pregiudicava la sua stabilità.

La soluzione. Con il primo motivo di ricorso, il condòmino/ricorrente ha lamentato la violazione e falsa applicazione di una norma di diritto per avere la Corte d'Appello omesso di verificare l'applicabilità della disposizione del regolamento condominiale che stabilisce la necessità della previa autorizzazione dell'assemblea condominiale per il compimento di opere che interessano la stabilità e l'estetica dell'edificio.

A tal riguardo, la giurisprudenza di legittimità da sempre sostiene che le norme di un regolamento di condominio aventi natura contrattuale possono derogare o integrare la disciplina legale, essendo consentito all'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne deriva che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto d'innovazioni sino a imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione o in quello della manifestazione negoziale successiva (Cass. Civ., 24 gennaio 2013, n. 1748).

Tuttavia, nel caso analizzato, i giudici di merito hanno evidenziato come la specifica disposizione del regolamento condominiale non abbia circoscritto le facoltà riconosciute al singolo condòmino dalle norme codicistiche. Contestualmente, hanno escluso che le tettoie

installate abbiano potuto nuocere alla stabilità e sicurezza del fabbricato condominiale e al suo decoro architettonico.

Si ricorda che il pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio si realizza alla presenza di un'opera nuova potenzialmente idonea a determinare un indebolimento delle fondamenta o delle strutture portanti, oppure capace di determinare una potenziale diminuzione della tutela personale o patrimoniale dei singoli condomini all'interno dello stabile.

Quando invece si parla di decoro architettonico dell'edificio, il riferimento è al risultato dell'insieme delle linee e dei motivi ornamentali i quali, in definitiva, costituiscono la nota dominante della costruzione e imprimono alle sue varie parti una determinata fisionomia e un particolare pregio estetico. L'alterazione del decoro deve tradursi in un pregiudizio economicamente apprezzabile, che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato sia delle porzioni in esso comprese (Cass. Civ., 25 gennaio 2010, n. 1286).

Appurato che l'installazione del manufatto non ha pregiudicato né la stabilità e la sicurezza dell'edificio né il suo decoro, i giudici di merito hanno correttamente ritenuto «superflua la verifica sull'applicabilità della disposizione del regolamento condominiale che stabiliva la necessità della previa autorizzazione dell'assemblea condominiale».

Per questi motivi, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 12190/2017, ha rigettato il ricorso. **(Daniela Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 30 maggio 2017)**



Immobili: edilizia

■ Consiglio di Stato - Sentenza 2 maggio 2017, n. 1996

Abusi edilizi: la vendita all'asta non sana gli abusi edilizi

La vendita all'asta di un immobile nell'ambito di una procedura espropriativa non comporta nessun effetto sanante degli eventuali illeciti edilizi realizzati. A ribadirlo è il Consiglio di Stato, con sentenza del 2 maggio 2017, n. 1996.

Sempre più frequentemente si preferisce acquistare un immobile attraverso il canale delle aste giudiziarie: sia perché il prezzo di aggiudicazione è, spesso, molto più basso del valore di mercato, sia perché si evitano le spese del rogito notarile; difatti l'immobile viene trasferito all'aggiudicatario mediante il decreto di trasferimento adottato dal giudice. Inoltre, è possibile avvalersi di agevolazioni fiscali; a tal riguardo si ricorda che l'art. 16 del D.L. n. 18/2016, convertito dalla L. n.49/2016, ha introdotto un regime di notevole favore per gli acquisti di immobili all'asta.

Tuttavia, occorre tener presente che gli immobili sottoposti a pignoramento possono essere venduti anche nel caso in cui siano stati edificati commettendo abusi edilizi: in tal caso, entro quanto tempo è possibile sanare gli illeciti edilizi di un siffatto immobile acquistato all'asta?

Il Legislatore, proprio in merito alla scansione dei tempi per attivare la procedura di sanabilità delle opere, all'art. 40, ultimo comma, della Legge numero 47 del 1985, ha disposto che "nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Tuttavia, dal tenore della predetta disposizione non è assolutamente possibile dedurre che gli illeciti edilizi possano ritenersi sanati sic et simpliciter per effetto della sola conclusione della procedura esecutiva immobiliare.

Ad affermarlo è il Consiglio di Stato - con sentenza del 2 maggio 2017, n. 1996 - secondo cui "La vendita all'asta di un immobile nell'ambito di una procedura espropriativa non importa alcun effetto sanante degli eventuali illeciti edilizi realizzati".

Nel nostro ordinamento, difatti, non si rinviene nessuna disposizione normativa positiva da cui dedurre che la vendita all'asta, nell'ambito di una procedura espropriativa, comporterebbe effetto sanante degli eventuali illeciti edilizi realizzati.

Del resto alla medesima conclusione non è possibile pervenire neppure applicando il principio generale del c.d. "effetto purgativo" derivante dalla natura di acquisto a titolo originario del bene, effetto che riguarda più propriamente i diritti, i pesi e le limitazioni legali gravanti sul bene e non già lo stato di fatto materiale e antiggiuridico in cui in ipotesi si trovi il bene.

Qualora l'abuso non sia sanabile, quali obblighi gravano sul compratore? Il compratore è tenuto a ripristinare in toto l'immobile allo stato precedente gli abusi edilizi; tuttavia, dal prezzo di asta dovrà essere decurtato l'importo necessario per il relativo ripristino.
(Daniela Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 16 maggio 2017)



Immobili: vendita e locazione

■ **Corte di cassazione – Sezione III Civile - Sentenza 18 maggio 2017, n. 12482**

Paga i danni il notaio che non adempie al «dovere di consiglio»

Se sia stipulato, con atto notarile, un contratto preliminare di compravendita immobiliare, è dovere del notaio informare i clienti che la trascrizione nei Registri Immobiliari perde efficacia dopo tre anni, qualora il preliminare contenga obbligazioni (la promessa di stipula del contratto definitivo) di durata eccedente detto triennio.

L'ha deciso la Cassazione nella sentenza n. 12482 di ieri.

La decisione è in linea con la giurisprudenza di legittimità che giustamente afferma il cosiddetto "dovere di consiglio" gravante sul notaio: vale a dire che il notaio, senza doversi spingere a fornire una consulenza "strategica" (e cioè sulla convenienza dell'operazione che il cliente vuole effettuare) e senza aver l'obbligo di dare consulenza su questioni che il cliente, per sua cultura personale o professionale, già conosce, ha l'obbligo invece di illustrare al cliente le questioni tecniche di cui il cliente non si rende conto o non può rendersi conto.

In altre parole, il compito del notaio incaricato di una compravendita immobiliare non è solo quello "tradizionale" del pubblico ufficiale, e cioè di esser certo dell'identità dei firmatari del contratto, di accertare il loro regime patrimoniale coniugale, di accertare la libertà dell'immobile da vincoli pregiudizievoli, di effettuare rapidamente le formalità pubblicitarie che rendono l'atto stipulato opponibile ai terzi, eccetera.

Ma è anche il ruolo "moderno" del professionista che, pur dovendo tenere un equilibrata distanza tra i contraenti (compreso quello che lo remunera), deve offrire il suo sapere tecnico al cliente che ne sia sprovvisto.

Se dunque, ad esempio, è assolutamente doveroso il consiglio al cliente di stipulare il contratto preliminare non nella forma della semplice scrittura privata, in quanto – seppur dotata di piena validità ed efficacia – è pur sempre inidonea a consentire la trascrizione del contratto che essa reca nei Registri Immobiliari (con ciò che ne consegue in ordine alla "protezione" che questa pubblicità realizza per gli esborsi del promissario acquirente ante rogito a titolo di caparre e acconti); si rende pure altrettanto doveroso avvertire il cliente che la legge purtroppo ha

improvvidamente scelto di dare alla trascrizione del preliminare un'efficacia temporalmente limitata a un triennio, scaduto il quale lo scudo di protezione che la trascrizione aveva formato si sbriciola e il promissario acquirente torna in balia delle disavventure in cui il promittente venditore può incorrere (sequestri, pignoramenti, ipoteche, domande giudiziali) oppure degli atti fraudolenti che il promittente stesso ponga in essere a danno del soggetto cui aveva promesso la vendita (ad esempio, vendita a terzi il bene oggetto del preliminare).

In questo contesto di "dovere di consiglio" si inquadra, ad esempio, anche il ruolo consulenziale che il notaio svolge in campo fiscale; il quale, anche in questo caso, da un lato non deve certo spingersi ad avvertire l'acquirente circa nozioni comuni a chiunque (ad esempio, che l'acquisto di un immobile comporta il pagamento dell'Imu e della tassa dei rifiuti) e, dall'altro, non può eccedere con il consigliare operazioni che procurino vantaggi indebiti e cioè illecitamente elusivi. Deve fornire un consiglio finalizzato al conseguimento del maggior vantaggio fiscale legittimamente conseguibile e all'apprestamento di tutti i presupposti per ottenere detto risultato.

(Angelo Busani, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 19 maggio 2017)

■ Corte di cassazione - Ordinanza n. 11778/2017

Recesso anticipato dal contratto di locazione: canoni dovuti a prescindere dalla restituzione dell'immobile

I canoni di locazione sono dovuti a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia stato restituito anticipatamente ove non risulti che il locatore abbia accettato la restituzione anticipata con rinuncia al preavviso minimo e ai relativi canoni.

Il conduttore che recede anticipatamente dal contratto di locazione deve pagare i canoni fino alla scadenza dei sei mesi, indipendentemente dal momento materiale del rilascio dell'immobile: tali canoni sono, infatti, dovuti «a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia stato restituito anticipatamente, ove non risulti che il locatore abbia accettato la restituzione anticipata con rinuncia al preavviso minimo e ai relativi canoni». È quanto affermato dalla Corte di Cassazione, con ordinanza n. 11778/17.

Il caso. Il proprietario di un immobile a uso non abitativo lo concedeva in locazione a un'ASP che recedeva anticipatamente dal contratto. La Corte di Appello, in riforma della sentenza di primo grado, considerava legittimo il recesso esercitato dall'azienda ex art. 27, ultimo comma, Legge n. 392/1978, per la presenza di gravi motivi; inoltre, pur non essendo stato dato il preavviso dei sei mesi, considerava non dovuto il pagamento dei sei canoni di locazione, giacché l'immobile era stato subito rilasciato. Il proprietario ricorreva per cassazione.

I gravi motivi del recesso. La Cassazione, con ordinanza n. 11778/17, ha ricordato che i gravi motivi in presenza dei quali il conduttore può recedere dal contratto di locazione devono "collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore", devono essere "imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto".

Pertanto, un motivo è grave quando:

- si sostanzia in un fatto estraneo alla volontà del conduttore;
- è sopravvenuto alla conclusione del contratto;
- rende molto gravosa la prosecuzione del rapporto locatizio.

Nel caso di specie, i gravi motivi richiamati dall'ASP riguardavano:

- 1) la mancata installazione dell'ascensore;
- 2) i disagi per i dipendenti e per l'utenza pubblica derivanti dai lavori di ristrutturazione dell'androne dell'immobile;
- 3) i rischi per la sicurezza derivanti dall'installazione di ponteggi e impalcature.

Il proprietario-locatore dichiarava nel ricorso che, alla presenza di presunti gravi motivi correlati all'inadempimento di obblighi contrattuali, non fosse azionabile il procedimento ex art. 27 ultimo comma Legge n. 392/1978 ma il procedimento di risoluzione ordinario. Il motivo è stato considerato infondato.

Pagamento delle mensilità. Al contrario, il motivo concernente il mancato riconoscimento delle sei mensilità del canone legate al periodo di preavviso è stato ritenuto fondato.

I canoni di locazione sono dovuti a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia stato restituito anticipatamente ove non risulti che il locatore abbia accettato la restituzione anticipata con rinuncia al preavviso minimo e ai relativi canoni.

In particolare, "nel caso di recesso del conduttore ex art. 27, ultimo comma, Legge n. 392/1978, l'effetto risolutivo della locazione si produce al momento del compimento del periodo di preavviso, sicché i canoni devono essere corrisposti sino alla scadenza del termine semestrale indipendentemente dal momento del materiale rilascio dell'immobile".

(Daniela Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 16 maggio 2017)

Approfondimenti

LOCAZIONI
E CANONI

La legittimità dei canoni nelle locazioni non registrate

Ettore Ditta, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 giugno 2017, n. 1023 pag. 1011-1016

Le disposizioni normative che negli ultimi anni hanno in più occasioni disposto la nullità per i contratti di locazione non registrati sono state dichiarate illegittime dalla Corte Costituzionale ed è stato così necessario emanare l'art. 1, comma 59, della legge 208 del 28 dicembre 2015, per salvaguardare i canoni previsti dalla precedente disciplina nel periodo decorrente dalla entrata in vigore delle disposizioni fino alla loro dichiarazione di incostituzionalità. Adesso la Corte Costituzionale ha dichiarato la legittimità dell'art. 1, comma 59, della legge 208/2015, per salvaguardare i rapporti locativi stipulati nel periodo di vigenza delle precedenti norme.

La Corte Costituzionale, con la sent. n. 87 del 13 aprile 2017, ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 59, della legge 208 del 28 dicembre 2015 (legge di Stabilità 2016), che ha sostituito l'art. 13, comma 5, della legge 431 del 9 dicembre 1998, sulla locazioni degli immobili ad uso abitativo.

L'art. 13, comma 5, nel testo attuale che risulta dopo le modifiche, prevede che per «i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011, prorogati dall'art. 5, comma 1-ter, del D.L. 47 del 28 marzo 2014, convertito dalla legge 80 del 23 maggio 2014, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato art. 3, comma 8, del D.Lgs. 23/2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato».

Con la sua sent. n. 87/2017, la Corte Costituzionale – che non ha certo la prima occasione di intervenire sugli aspetti della nullità del contratto di locazione per sua mancata registrazione – in concreto ha tutelato i rapporti locativi in corso sorti nel periodo di vigenza delle precedenti norme, poi dichiarate incostituzionali dalla Corte stessa con alcune decisioni che verranno approfondite più avanti; come si ricorderà, infatti, in materia erano già intervenute l'ord. n. 420 del 5 dicembre 2007 e poi la sent. n. 50 del 14 marzo 2014 [CI14-714] e, ancora dopo, la sent. n. 169 del 16 luglio 2015.

La legittimità costituzionale delle disposizioni considerate, in sintesi, è stata giustificata sulla base delle seguenti considerazioni:

-il nuovo comma 5 dell'art. 13 della legge 431/1998 non ripristina (e non ridefinisce il contenuto per quanto riguarda la durata e il corrispettivo) dei precedenti contratti non

registrati, la cui convalida, per effetto dell'art. 3, comma 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011 e dell'art. 5, comma 1-ter del DL 47/2014 convertito nella legge 80/2014, è venuta meno con effetto retroattivo a seguito delle rispettive dichiarazioni di illegittimità costituzionale;

-le norme dichiarate illegittime prevedevano un assetto più ampio e differente rispetto alla disciplina predisposta dal nuovo comma 5 dell'art. 13 della legge 431/1998, che invece conferma la caducazione retroattiva di quel rapporto e ne regola soltanto le implicazioni relative all'indennità dovuta per occupazione senza titolo;

-il nuovo comma 5 dell'art. 13 della legge 431/1998 riconosce un importo forfettariamente dovuto dai conduttori, per il periodo previsto, che costituisce una indennità transitoria correlativa ad una pregressa occupazione senza titolo, qualificata dall'affidamento riposto dal conduttore nelle disposizioni normative poi dichiarate costituzionalmente illegittime.

Le ragioni del rinvio alla Corte Costituzionale

La sentenza ha avuto origine da due giudizi relativi a contratti di locazione registrati tardivamente dai conduttori, riguardo ai quali i rispettivi locatori avevano chiesto la condanna dei loro conduttori al pagamento della differenza tra il canone pattuito e quello autoridotto con riferimento all'art. 3, comma 8, lett. c), del D.Lgs. 23/2011, ai sensi del quale, in caso di tardiva registrazione del contratto, il conduttore, che ne avesse consentito l'emersione, era autorizzato a corrispondere il corrispettivo locatizio in misura pari al triplo della rendita catastale dell'immobile.

Il Tribunale aveva sollevato la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 59, della legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016), nella parte in cui ha sostituito l'art. 13, comma 5, della legge 431/1998 (sulle locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo), secondo il quale, per i conduttori che - agli effetti della disciplina prevista dall'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011, prorogati dall'art. 5, comma 1-ter, del D.L. 47/2014, convertito dalla legge 80/2014 - hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 23/2011 fino al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dall'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 23/2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata su base annua è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile nel periodo considerato.

Il Tribunale aveva rilevato che la disposizione avrebbe potuto comportare l'elusione del giudicato della sent. n. 50 del 14 marzo 2014 della Corte Costituzionale (che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 8 e 9 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011) e la violazione delle indicazioni contrarie dettate dalla successiva sent. n. 169 del 16 luglio 2015 (che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale anche del comma 1-ter dell'art. 5 del D.L. di proroga 47 del 28 marzo 2014, sulle misure urgenti per l'emergenza abitativa, convertito dalla legge 80 del 23 maggio 2014). Inoltre il Tribunale aveva affermato anche l'esistenza di un contrasto con l'art. 3 Cost. per la coesistenza, nel testo dell'art. 13 della legge 431/1998 (dopo la modifica introdotta dall'art. 1, comma 59, della legge 208/2015), del comma 5 col successivo comma 6, che prevede una più equa e congrua riduzione del canone in caso di registrazione del contratto di locazione oltre il termine prescritto di giorni trenta.

La motivazione della sentenza

Nella sua motivazione la Corte ha ricordato che l'art. 1, comma 59, della legge 208/2015, ha sostituito l'art. 13 della legge 431/1998 e che adesso si prevede, mediante il comma 5 dell'art. 13, che l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, deve essere pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato, per tutti i conduttori che - in base alla disciplina dettata dall'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011, prorogati dall'art. 5, comma 1-ter, del D.L. 47/2014 convertito dalla legge 80/2014 - hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011 al giorno 16 luglio 2015 (data di emissione della sent. n. 169/2015 della Corte Costituzionale), il canone annuo di locazione nella misura stabilita dall'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 23/2011.

La Corte ha poi ricordato che, secondo l'ordinanza di rimessione del Tribunale, i commi 8 e 9 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 avevano introdotto una disciplina molto vantaggiosa per i conduttori che avessero denunciato al fisco il contratto non tempestivamente registrato dal locatore, integrandolo d'autorità con clausole di particolare favore per l'inquilino, in quanto idonee ad assicurare a quest'ultimo una considerevole stabilità del rapporto locativo al costo di un canone di fatto simbolico, ma che poi tali commi sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi per violazione dell'art. 76 Cost. dalla sent. n. 50/2014 della Corte Costituzionale, perché erano estranei agli obiettivi ed ai criteri previsti dalla legge di delega 42 del 5 maggio 2009 sul federalismo fiscale; e che inoltre, allo stesso modo, è stata pure dichiarata costituzionalmente illegittima dalla sent. n. 169/2015 la successiva disposizione contenuta nell'art. 5, comma 1-ter, del DL 28 n. 47/2014, sull'emergenza abitativa, convertito dalla legge n. 80/2014, con cui venivano fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011.

Ma la Corte ha accertato l'infondatezza della questione di costituzionalità, ricordando innanzitutto che l'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011 avevano previsto, per il caso della omessa o tardiva registrazione del contratto di locazione e per il caso di registrazione di un contratto di comodato fittizio, una rideterminazione legale della durata del rapporto fissato in quattro anni rinnovabili, decorrenti dal momento della registrazione tardiva, e una predeterminazione del canone annuale nella misura del triplo della rendita catastale dell'immobile, oltre all'adeguamento, dal secondo anno in poi, in base al 75% dell'aumento secondo gli indici ISTAT, qualora inferiore a quello pattuito.

La Corte ha poi osservato che erano disposizioni che assumevano particolare rilievo nello specifico contesto normativo in cui rientravano, poiché l'art. 1, comma 346, della legge 311 del 30 dicembre 2004 (Finanziaria 2005) aveva prescritto la nullità dei contratti di locazione, comunque stipulati, in caso di mancata registrazione quando ne sussistevano i presupposti, e così aveva elevato la norma tributaria al rango di norma imperativa, la cui violazione determinava la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ., come era stato affermato dalla Corte Costituzionale nell'ord. n. 420 del 5 dicembre 2007, in adesione a un principio generale di inferenza/interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio (enunciato da Cass., Sez. Unite, sent. n. 18213 del 17 settembre 2015, sent. n. 14364 del 14 luglio 2016 e sent. n. 25503 del 13 dicembre 2016); che di conseguenza il D.Lgs. 23/2011 aveva prodotto una sorta di convalida di un contratto nullo per difetto di registrazione, conformando, tuttavia, il sottostante rapporto giuridico per quanto riguarda la durata e il corrispettivo; e che successivamente però la Corte Costituzionale con la sent. n. 50/2014 aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011, per difetto di delega, e – per rimediare alla situazione della convalida, intanto realizzata, dei contratti nulli per difetto di registrazione – era stato emanato l'art. 5, comma 1-ter del D.L. 47/2014, convertito dalla legge 80/2014, che aveva fatto salvi, sino al 31 dicembre 2015, gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti in virtù dei contratti di locazione registrati in base all'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011, mediante l'art. 5, comma 1-ter, il quale stabiliva che il contratto di locazione tardivamente registrato in base all'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011, mantenesse i suoi effetti per quanto riguarda la durata legale del rapporto e la predeterminazione del canone locatizio, con la conseguenza concreta che, fino al 31 dicembre 2015, i rapporti di locazione convalidati dall'art. 3, commi 8 e 9, del D.L. 23/2011 restavano in vita.

Come rilevato nella successiva sent. n. 169/2015 della Corte Costituzionale, l'art. 5, comma 1-ter, del D.L. 47/2014 aveva così ripristinato la base legale per effetti e rapporti relativi a contratti che, a seguito della pronuncia di illegittimità costituzionale disposta con la sent. n. 50/2014, ne sarebbero rimasti privi, mediante il prolungamento dell'efficacia di norme che però non potevano più avere applicazione (per effetto dell'art. 30 della legge 87 dell'11 marzo 1953); infatti – ha continuato ad osservare la Corte – quella disposizione di proroga operava nello stesso senso delle norme dichiarate illegittime dalla sent. n. 50/2014, vale a dire convalidando per legge, seppure per un periodo temporaneo, contratti di locazione che erano nulli e dei quali conformava altresì la regolamentazione per quanto riguarda sia la durata che il

corrispettivo e, per questo motivo, è stata a sua volta dichiarata costituzionalmente illegittima per violazione del giudicato costituzionale.

Questa era la situazione relativa al D.L. 47/2014, il cui art. 5, comma 1-ter, è stato dichiarato incostituzionale, nello stesso modo in cui in precedenza era avvenuto pure per l'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011, e, per rimediare alla situazione che si era così determinata, è stato allora emanato – si legge ancora nella motivazione della Corte – l'art. 1, comma 59, della legge 208/2015, che ha modificato (nel nuovo testo che si è detto prima) l'art. 13, comma 5, della legge 431/1998, senza però ripristinare (e ridefinirne il contenuto relativo a durata e corrispettivo) i pregressi contratti non registrati, la cui convalida, prevista dall'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011 e dall'art. 5, comma 1-ter, D.L. 47/2014, è venuta meno a seguito delle rispettive dichiarazioni di illegittimità costituzionale, con effetto retroattivo; e pertanto l'art. 1, comma 59, della legge 208/2015, non replica alcuna forma di sanatoria legale di quei contratti affetti da nullità, che lo stesso art. 1, comma 59, della legge 208/2015 – nella parte in cui sostituisce l'art. 13, comma 1, della legge 431/1998 – ribadisce essere determinato dall'omessa registrazione del contratto entro il prescritto termine perentorio di trenta giorni.

La Corte in proposito ha osservato che l'art. 1, comma 59, della legge 208/2015, prevede invece una predeterminazione forfettaria del danno patito dal locatore e/o della misura dell'indennizzo dovuto dal conduttore (secondo quanto deciso da Cass., sent. n. 25503 del 13 dicembre 2016), riferito all'illegittima occupazione del bene locato provocata dalla nullità del contratto che cessa di avere effetto retroattivamente; e questo aspetto viene testualmente confermato dalla disposizione nel punto in cui il riferimento al "canone di locazione dovuto" è seguito da "ovvero" (con valore esplicativo) "l'indennità di occupazione maturata", dato che proprio (e solo) il riferimento a tale indennità si presenta coerente e armonico rispetto alla invalidità del contratto ed alla caducazione del rapporto fin dall'inizio, in riferimento alla detenzione dell'immobile senza titolo.

La Corte ha spiegato che, dal momento che il legislatore del 2015 si è disinteressato del ripristino dei rapporti giuridici di locazione sorti in base a contratti non registrati tempestivamente, la disciplina relativa al pagamento dell'importo annuo "pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato" si deve collegare alla pregressa situazione di fatto dell'illegittima detenzione del bene immobile in forza di titolo nullo e privo di effetti; e, nello stesso modo, deve dunque attenersi proprio al profilo dell'arricchimento indebito del conduttore, riguardo al quale viene ammesso il pagamento di una indennità di occupazione e non di un canone di locazione. La Corte ha osservato che, in questo senso, assume un valore significativo anche il venir meno della previsione dell'adeguamento ISTAT dell'importo dovuto, che è coerente soltanto col canone inteso quale corrispettivo della locazione in essere; e che la nuova disciplina si rivolge unicamente alla specifica tipologia di conduttori che rientrano nella situazione di fatto che è sorta in base agli effetti della disciplina dettata dall'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 23/2011, prorogati dall'art. 5, comma 1-ter, del D.L. 47/2014, nel periodo che inizia dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011 al giorno 16 luglio 2015, in cui è stata depositata la sent. n. 169/2015 della Corte Costituzionale. La Corte ha evidenziato in proposito che questa scelta normativa trova giustificazione nella particolare situazione di diritto, determinata dalle disposizioni normative poi dichiarate illegittime, sulle quali però i conduttori avevano riposto affidamento fino alla data della sentenza che ne ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, conformandosi a quanto veniva disposto da esse.

Inoltre, secondo la Corte, la coincidenza (solo parziale) dell'importo del parametro indennitario, previsto dall'art. 1, comma 59, della legge 208/2015, con quello del canone legale, individuato secondo le precedenti disposizioni poi dichiarate costituzionalmente illegittime, non determina una violazione del giudicato costituzionale, dato che l'assetto della disciplina dettata dalle norme dichiarate illegittime era più ampio e differente, in quanto tali disposizioni avevano mantenuto intatti gli effetti di un rapporto giuridico locatizio (che veniva convalidato) insieme a tutti i correlativi reciproci obblighi, legali e convenzionali, e alle eventuali ricadute sul contenzioso relativo all'attuazione del rapporto stesso, mentre la disciplina dettata dal testo vigente dell'art. 13, comma 5, della legge 431/1998, conferma che quel rapporto è venuto

meno retroattivamente e ne regola solo le conseguenze di carattere indennitario, qualificando il rapporto come occupazione senza titolo.

Infine è stato pure escluso che la disposizione impugnata possa violare l'art. 3 Cost. La Corte ha infatti considerato che l'importo (pari al triplo della rendita catastale), che l'art. 13, comma 5, della legge 431/1998 riconosce forfettariamente dovuto dai conduttori per il periodo previsto, è inferiore a quello (non eccedente il "valore minimo" definito dalla contrattazione collettiva territoriale) che il giudice può riconoscere come dovuto dal conduttore nel giudizio, promosso dallo stesso conduttore, che accerta l'esistenza del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 13, comma 6; e la legittimità della disposizione sotto questo aspetto si ricollega al fatto che si tratta di situazioni non omogenee, dato che la prima attiene, in via transitoria, ad una indennità dovuta in correlazione ad una pregressa occupazione senza titolo (oltretutto connotata dall'affidamento riposto dall'inquilino nel dettato normativo poi dichiarato costituzionalmente illegittimo), mentre la seconda si riferisce ad un canone determinabile dal giudice quando accerta l'esistenza di un contratto scritto non registrato nel termine prescritto, configurando così una ipotesi che, oltre ad essere diversa da quella in precedenza disciplinata dall'art. 13, comma 5 (secondo il testo originario che riguardava il solo contratto di fatto instaurato dal locatore, vale a dire il contratto verbale che era nullo per difetto di forma scritta richiesta per la sua validità), ne assume la disciplina perché l'azione si concretizza nell'accertamento dell'esistenza del contratto non registrato, che costituisce una operazione corrispondente a quella di rendere valido ed efficace un contratto nullo e ciò pone questa seconda fattispecie sul piano della determinazione del corrispettivo di una locazione (recuperata in termini di validità ed efficacia), mentre la fattispecie disciplinata dall'art. 1, comma 59, della legge 208/2015 opera sul piano diverso della predeterminazione forfettaria del danno patito dal locatore e/o della misura dell'utilizzo dovuto dal conduttore per l'occupazione di un immobile in assenza di un valido titolo locativo.

In questo modo, dopo anni di continua emanazione di disposizioni normative relative alla nullità dei contratti di locazione non registrati, sembra essere stato finalmente posto un punto fermo riguardo a questa problematica, chiarendo inoltre i presupposti e i limiti di legittimità dell'ultima disciplina emanata in materia, con la modifica dell'art. 13, comma 5 della legge 431/1998, che porta al testo attuale.

I nuovi presupposti per la "prima casa" non sono retroattivi

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 giugno 2017, n. 1023 pag. 1017-1021

Il contribuente decaduto dall'agevolazione, per l'accertata sussistenza dei vecchi requisiti ministeriali "di lusso" dell'immobile, non può chiedere al giudice di applicare i nuovi criteri catastali a lui più favorevoli, atteso che le vigenti disposizioni non sono retroattive; può ottenere tuttavia la disapplicazione delle sanzioni.

È un'importante sentenza la n. 11621 dell'11 maggio scorso, con cui la Cassazione ha sancito rilevanti principi in materia di agevolazione "prima casa" e, in particolare, in relazione alla sua revoca da parte dell'Agenzia delle entrate, a seguito del disconoscimento dei presupposti applicativi.

Come ormai noto, la disciplina di riferimento ha subito recentemente una modificazione, che ha comportato, tra l'altro, la variazione dei presupposti applicativi dell'agevolazione attinenti ai requisiti "di lusso" che precludono appunto i benefici fiscali di cui trattasi: con le modifiche legislative recenti, si è passati dal previgente regime, che considerava di lusso le abitazioni che avevano particolari caratteristiche individuate da un decreto ministeriale del 1969, all'attuale regime, che individua le abitazioni di lusso come quelle appartenenti a determinate categorie catastali, come si vedrà meglio nel prosieguo.

Se ciò ha rappresentato una semplificazione e anche un "allargamento" dei presupposti agevolativi a favore dei contribuenti, d'altro canto molti di coloro che si sono visti revocare l'agevolazione, per la presenza di quelle caratteristiche di lusso individuate dal vecchio decreto ministeriale, oggi non andrebbero incontro alla decadenza dai benefici fiscali in parola, perché la categoria catastale del loro immobile magari non è tra le poche considerate di lusso dall'attuale regime agevolativo. La sentenza in commento riguarda proprio quei numerosi contribuenti che hanno eccepito questa circostanza in contenzioso e che appunto hanno richiesto al giudice tributario di applicare le nuove disposizioni, più favorevoli, al posto di quelle al tempo vigenti. Come si vedrà a breve, la Cassazione ha negato che le nuove norme possano trovare applicazione retroattiva, ma la buona notizia per i contribuenti è che, secondo la Suprema Corte, le sanzioni non sono dovute.

Cambio dei presupposti dal 2014

Pur lasciando sostanzialmente inalterata la nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, che reca la disciplina dell'agevolazione "prima casa", l'art. 10 del D.Lgs. 23/2011, intervenendo sul primo comma dell'art. 1 della Tariffa, ha profondamente mutato la fattispecie agevolativa in oggetto, non soltanto per quanto concerne l'aliquota dell'imposta di registro applicabile, ma anche in relazione al suo ambito operativo, ovvero alla tipologia di immobili per i quali può essere fruita. In particolare, dal 1° gennaio 2014 si applica l'imposta di registro nella misura del 2%, più bassa di un punto percentuale rispetto a quella in vigore fino al 31 dicembre 2013, pari al 3%. Inoltre, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. 23/2011, come modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. 104/2013, le imposte ipocatastali, ricorrendo le condizioni per l'applicazione della "prima casa", sono dovute nella misura di € 50 ciascuna.

L'altra modifica normativa rilevante, come già accennato, concerne i presupposti oggettivi del beneficio fiscale di cui trattasi: dal 1° gennaio 2014, infatti, esso trova applicazione soltanto in relazione agli atti di trasferimento di «case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)». In sostanza, l'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 23/2011, intervenendo sull'art. 1, comma 1, della Tariffa, ha radicalmente modificato la formulazione testuale previgente, che invece consentiva di usufruire dell'agevolazione per il trasferimento di «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. lavori pubblici 2 agosto 1969, ... ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)».

Dal 2014 pertanto, ai fini dell'accesso all'agevolazione per quanto concerne i trasferimenti immobiliari soggetti a imposta di registro, non hanno più alcun rilievo le caratteristiche degli immobili, né tantomeno le disposizioni del decreto ministeriale del 1969 sopra richiamato, assumendo importanza soltanto la categoria catastale della casa, che risulta ammissibile al beneficio fiscale de quo solo se non appartenente alle categorie A/1, A/8 e A/9.

A tale proposito, l'Agenzia delle entrate, con la circ. n. 2/E/2014, ha evidenziato che quindi risultano agevolabili gli atti di trasferimento relativi a: abitazioni di tipo civile (cat. A/2); abitazioni di tipo economico (cat. A/3); abitazioni di tipo popolare (cat. A/4); abitazioni di tipo ultrapopolare (cat. A/5); abitazioni di tipo rurale (cat. A/6); abitazioni in villini (cat. A/7); abitazioni e alloggi tipici dei luoghi (cat. A/11). L'Amministrazione finanziaria inoltre, con lo stesso documento di prassi, ha altresì ricordato che ovviamente l'agevolazione non può essere fruita in relazione a immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come, per esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Ai fini IVA, invece, il punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, nella sua formulazione previgente, prevedeva l'aliquota agevolata al 4% per i trasferimenti di «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. lavori pubblici 2 agosto 1969 ... ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis)». Con la modifica apportata al predetto punto 21 del decreto IVA a opera dell'art. 33 del D.Lgs. 175/2014, sono stati espunti da tale formulazione testuale i riferimenti alle case "non di lusso" e al D.M. 2 agosto 1969, inserendo invece il richiamo alle «case di abitazione a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9». La novella legislativa ha quindi riallineato, a decorrere dal 13 dicembre 2014, data di entrata in vigore del predetto decreto sulle semplificazioni, la disciplina IVA a quella del registro ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale di cui trattasi.

In proposito, l'Agenzia delle entrate, con la circ. n. 31/E/2014 (par. 24.1), ha chiarito che, a decorrere dalla predetta data, in sede di stipula dell'atto di trasferimento o di costituzione del diritto reale sull'abitazione per il quale si intende fruire dell'aliquota IVA del 4%, deve essere dichiarata la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare del regime di favore, oltre all'attestazione della sussistenza delle ulteriori condizioni prescritte per usufruire dell'agevolazione.

Irretroattività delle nuove norme

Che cosa accade allora se a un contribuente è stato notificato un avviso di liquidazione della maggiore imposta di registro dovuta, oltre a sanzioni e interessi, per disconoscimento dell'agevolazione "prima casa", ma applicando la nuova normativa, e quindi i nuovi presupposti applicativi, l'agevolazione invece rimane sussistente, in quanto non si verifica alcuna violazione?

In altri termini, che cosa succede se un contribuente risulta decaduto dall'agevolazione, perché il Fisco ha accertato l'insussistenza dei vecchi presupposti, ovvero la presenza delle caratteristiche di lusso dell'abitazione fissate dal decreto ministeriale del 1969 considerato dalla vecchia disciplina, mentre alla luce della disciplina attualmente in vigore risulta pienamente legittimato a fruire dell'agevolazione, perché l'abitazione appartiene a una delle categorie catastali che le nuove norme non considerano di lusso?

La risposta, a seguito delle impugnazioni da parte dei contribuenti degli avvisi di liquidazioni così emessi dall'Agenzia delle entrate, l'ha fornita la Suprema Corte, con la sentenza n. 11621/2017 in commento.

In particolare, gli Ermellini hanno stabilito che i presupposti della revoca dell'agevolazione permangono integri anche alla luce dello *ius superveniens* di cui all'art. 10, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 23/2011, il quale, nel sostituire il secondo comma dell'art. 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, ha sancito il superamento del criterio di individuazione dell'immobile di lusso - non ammesso, in quanto tale, al beneficio "prima casa" - sulla base dei parametri di cui al D.M. 2 agosto 1969. In forza della disposizione sopravvenuta, l'esclusione dall'agevolazione non dipende più dalla concreta tipologia del bene e dalle sue intrinseche caratteristiche qualitative e di superficie (individuate sulla base del suddetto decreto), bensì dalla circostanza che la casa di abitazione oggetto di trasferimento sia iscritta in categoria catastale A1, A8, ovvero A9 (rispettivamente: abitazioni di tipo signorile; abitazioni in ville; castelli e palazzi con pregi artistici o storici).

Ne consegue che il nuovo regime trova applicazione ai trasferimenti imponibili realizzati successivamente alla modificazione legislativa; in particolare, successivamente al 1° gennaio 2014, come espressamente disposto dall'art. 10, comma 5, del D.Lgs. 23/2011: il trasferimento antecedente a questo discrimine temporale - come quello relativo al caso oggetto della sentenza in oggetto - continua a essere disciplinato in base alla previgente disciplina, come detto incentrata sui requisiti del citato decreto del 1969. In sostanza, per la Cassazione, i nuovi presupposti agevolativi basati sulle categorie catastali degli immobili, anche se più favorevoli ai contribuenti, non si possono applicare retroattivamente per evitare la decadenza dall'agevolazione accertata dal Fisco sulla base dei precedenti criteri "di lusso" fissati dal decreto ministeriale del 1969.

Disapplicazione delle sanzioni

Fermo restando dunque il pregresso regime impositivo sostanziale nel caso di trasferimenti immobiliari avvenuti prima del 2014, per le sanzioni invece, secondo la Cassazione, in casi come quello oggetto della sent. n. 11621/2017, si ravvisano i presupposti per l'applicazione del secondo comma dell'art. 3 del D.Lgs. 472/1997, secondo cui, in materia di sanzioni amministrative per violazioni tributarie, «salvo diversa previsione di legge, nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile. Se la sanzione è già stata irrogata con provvedimento definitivo, il debito residuo si estingue, ma non è ammessa ripetizione di quanto pagato».

La ricorrenza del principio di legalità e del *favor rei* in materia tributaria - già ampiamente valorizzato, in presenza di sanzioni amministrative di sostanziale valenza penale, anche ex artt. 49 della Carta dei diritti fondamentali UE e 7 CEDU - si impone, nel caso oggetto della sentenza in commento, sotto il profilo che tali sanzioni vennero inflitte per avere il contribuente dichiarato che l'immobile acquistato possedeva, contrariamente al vero, qualità intrinseche non di lusso (sempre secondo i suddetti parametri ministeriali); vale a dire per avere reso una dichiarazione che, per effetto della modifica normativa, oggi non ha più alcuna rilevanza per l'ordinamento.

In altri termini, il mendacio contestato - costituente l'espresso fondamento della sanzione, così come stabilito dal quarto comma dell'art. 1, Parte Prima, della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 - non potrebbe più realizzarsi, in quanto basato su un elemento (caratteristiche non di lusso dell'immobile) espunto dalla fattispecie agevolativa.

È vero che la modifica normativa non ha abolito né l'imposizione (nella specie individuabile nel recupero a piena tassazione dell'agevolazione indebitamente fruita), né le conseguenze sanzionatorie derivanti dalla falsa dichiarazione; tuttavia è proprio l'oggetto di quest'ultima, costituente elemento normativo della fattispecie, a essere stato cancellato dall'ordinamento. Tanto che, in base al regime sopravvenuto, l'agevolazione ben potrebbe sussistere (in assenza di iscrizione nelle categorie catastali ostative) anche in capo a immobili abitativi in ipotesi connotati dalle caratteristiche la cui mancata o falsa dichiarazione ha costituito il motivo della

sanzione. Il che rende del tutto peculiare la presente fattispecie rispetto a quelle con riguardo alle quali è stato affermato che — in difetto di abolitio criminis — permane, a carico del contribuente, tanto l'obbligo del versamento dell'imposta dovuta prima della modificazione normativa, quanto quello sanzionatorio (Cass., sent. n. 25754/2014 e sent. n. 25053/2006).

Va poi considerato, secondo la Cassazione, come ci si trovi, nel caso oggetto della sentenza in commento, di fronte a una situazione di favore per il contribuente ancora più radicale ed evidente di quella (prevista nel comma 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 472/1997) del sopravvenire di un regime sanzionatorio semplicemente più mite.

Perché qui non di questo si tratta, ma proprio di riformulazione ex novo della fattispecie legale di non spettanza dell'agevolazione; fondata su un parametro (quello catastale) del tutto differente da quello, precedentemente rinvenibile, fatto oggetto di mendacio. In maniera tale che l'Amministrazione finanziaria mantiene la potestà di revocare l'agevolazione in questione per il solo fatto del carattere di lusso rivestito, al momento del trasferimento e sulla base della disciplina all'epoca applicabile, dall'immobile trasferito; senza però avere titolo per applicare delle sanzioni conseguenti a comportamenti che, dopo la riforma legislativa, non sono più rilevanti; non certo in quanto tali (false dichiarazioni), ma in quanto riferiti a parametri normativi non più vigenti.

È nullo l'avviso di revoca dell'agevolazione senza gli atti "richiamati"

In tema di imposta di registro, ipotecaria e catastale, è nullo per difetto di motivazione l'avviso di liquidazione di imposta e irrogazione di sanzioni con il quale l'Agenzia delle entrate abbia revocato le agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", qualora la motivazione dell'atto faccia riferimento a "controlli d'ufficio effettuati" e "risultanze della documentazione allegata agli atti", di fatto non allegati, né precedentemente noti al contribuente, né riprodotti nell'avviso stesso, atteso che l'obbligo di allegazione, previsto dall'art. 7 della legge 212/2000, mira a garantire al contribuente il pieno e immediato esercizio delle sue facoltà difensive, laddove, in mancanza, egli sarebbe costretto a una attività di ricerca, che comprimerebbe illegittimamente il suo diritto di difesa (Cass. n. 11623/2017).

L'Esperto Risponde

Condominio

■ DANNO SENZA COLPEVOLE: TUTTI DEVONO PAGARE

D. *Nel condominio nel quale possiedo una unità immobiliare, è stata danneggiata una parte dei tre moduli in ferro del cancello elettrico, che è installato in leggera pendenza, come se un'autovettura, dall'interno dello stabile, lo avesse urtato da chiuso. Poiché l'assicurazione non risponde del danno, in quanto non dovuto ad atti vandalici di persone estranee al condominio, si chiede se l'amministratore, sollecitato da un condomino, che senza colpa deve concorrere nella spesa di sistemazione, è obbligato a presentare una denuncia contro ignoti per il danneggiamento, o se la presentazione di questa denuncia esula dalle sue mansioni e, pertanto, può rifiutarsi di presentarla.*

R. L'amministratore – ove il condominio sia coperto da polizza globale fabbricati e il danno sia "in garanzia" – è tenuto a denunciare il sinistro alla compagnia di assicurazioni per l'eventuale risarcimento (articolo 1130, comma 1, numero 4, del Codice civile). Ove, tuttavia, il sinistro non rientri fra quelli oggetto della polizza - come sembrerebbe nel caso in questione - la denuncia è inutile. Né si ritiene – qualora il lettore si riferisca ad un eventuale esposto in Procura - che nella fattispecie possa trovare applicazione l'articolo 635, comma 1, del Codice penale (sul danneggiamento), per il quale «chiunque distrugge, disperde, deteriora o rende, in tutto o in parte, inservibili cose mobili o immobili altrui con violenza alla persona o con minaccia ovvero in occasione di manifestazioni che si svolgono in luogo pubblico o aperto al pubblico o del delitto previsto dall'articolo 331, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni».

In ogni caso, in mancanza di copertura assicurativa, del danno "accidentale" causato da un condomino o da un terzo al cancello – salvo che sia scoperto chi ne è responsabile – rispondono tutti i condòmini per millesimi di proprietà, a norma dell'articolo 1123, comma 1, del Codice civile.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 maggio 2017)

■ UNA SCIA PER CAMBIARE LA DISTRIBUZIONE DEI VANI

D. *In un edificio condominiale di quattro piani, le cucine sono tutte sullo stesso lato, e nei balconi ci sono la caldaia, la centralina dei radiatori e la colonna montante del metano, che si dirama per ogni piano. Un nuovo proprietario del primo piano ha modificato l'appartamento, spostando la cucina, i vari impianti e il tubo del metano sul lato delle camere da letto. Poteva fare questo spostamento? Possono, gli altri condòmini, contestare l'intervento e fare rimettere tutto com'era in origine?*

R. La sentenza 1831/15 del Tar Lazio ha chiarito che «non serve il permesso di costruire, ma basta la semplice Scia (segnalazione certificata di inizio attività, *n.d.e.*), per cambiare la distribuzione dei vani. È sufficiente la Scia per tutti quei lavori in casa di spostamento delle pareti e tramezzi, se determinano solo una diversa distribuzione dei vani lasciando tuttavia identica la superficie totale calpestabile, senza aumento di volumi nell'immobile». Pertanto, si consente l'esecuzione di quei lavori volti allo spostamento delle pareti, alla modifica delle dimensioni delle camere, al mutamento della disposizione di bagno e cucina nell'appartamento. Fatta questa precisazione, occorre rilevare che, comunque, in ambito condominiale i comportamenti dei proprietari delle unità immobiliari devono essere improntati ai principi del civile quieto vivere, senza, dunque, arrecare disturbo alla quiete e alla tranquillità degli altri condòmini, con rumori molesti.

A tale proposito, la Corte di cassazione, negli ultimi anni, ha optato per l'applicazione estensiva dello stalking (qualora ve ne siano i presupposti oggettivi e soggettivi) al contesto condominiale, consentendo di apprestare un efficace strumento di tutela anche per tutti coloro che, in via indiretta, subiscono un turbamento della propria tranquillità domestica e sono, o si sentono, costretti ad alterare il proprio *modus vivendi*.

Dunque, con riferimento al quesito, emerge che il proprietario del primo piano poteva eseguire lo spostamento delle camere, previa presentazione dell'apposita documentazione amministrativa, restando, tuttavia, sempre salvo il diritto degli altri condòmini a non subire passivamente eventuali comportamenti molesti, tali da alterare il quotidiano *modus vivendi*.
(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 maggio 2017)



Fisco & Agevolazioni

■ I TEMPI DI REGOLARIZZAZIONE PER I CONDÒMINI MOROSI

D. *In un condominio i lavori di rifacimento dei frontalini, iniziati nel 2016, sono ancora in corso. Per fruire della detrazione fiscale del 50% in 10 anni (prorogata con la legge 232/2016, di Bilancio per il 2017), che cosa farà l'amministratore? Certificherà i versamenti effettuati da ciascun condomino, senza rilasciare certificazione a quelli che non hanno effettuato alcun pagamento? Oppure ripartirà la somma, da lui versata alla ditta nel 2016, in base ai millesimi e certificherà a ciascun condomino l'importo relativo ai suoi millesimi (ma così fruirebbero della detrazione anche i condòmini inadempienti)? Oppure, ancora, ripartirà la stessa somma nel 2016, in proporzione ai pagamenti effettuati dai condòmini (fruirebbero, così, della detrazione, in proporzione ai versamenti alla ditta, solo i proprietari adempienti, e non quelli che non hanno versato la quota loro spettante)?*

R. L'amministratore del condominio rilascia annualmente, a ciascun condomino, l'attestazione sui costi detraibili dal singolo proprietario e tutta la documentazione (bonifici e fattura) è conservata dall'amministratore stesso. Nell'ipotesi di lavori eseguiti a cavallo di due anni (per esempio, 2016 e 2017), l'attestazione è relativa ai costi sostenuti nel primo anno (ad esempio, per il 2016 con riferimento a tutte le spese pagate dall'amministratore con bonifico entro il 31 dicembre). Se le spese sostenute sono state pagate da tutti i condòmini, l'amministratore ripartisce, nel limite massimo della tabella millesimale, le spese per le parti comuni tra tutti i condòmini. Viceversa, nell'ipotesi in cui le spese non sono state pagate da alcuni condòmini, la ripartizione avviene tra i singoli in regola con i pagamenti, sempre entro il limite della propria quota millesimale. Nell'ipotesi in cui l'amministratore non abbia ricevuto la provvista da tutti i

condòmini, ma paghi lo stesso i lavori interamente, attingendo da un fondo comune del condominio, il diritto alla detrazione compete anche per i condòmini che non hanno pagato la provvista all'amministratore, ma regolarizzano il pagamento tardivamente, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in cui sono stati effettuati i pagamenti (per esempio, in caso di bonifici dell'amministratore pagati nel 2016, il pagamento da parte dei morosi dev'essere eseguito entro il 30 settembre 2017, termine che slitta a lunedì 2 ottobre). Se ciò non avviene, la detrazione ai morosi non compete nemmeno in caso di pagamento successivo (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, di Bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

In sostanza, l'amministratore rilascia ai condòmini in regola l'attestazione relativa all'importo detraibile, tenuto conto della tabella millesimale e dell'importo da lui pagato con bonifico. I condòmini morosi riceveranno l'attestazione in ritardo, dal momento della regolarizzazione, ma solo se questa avviene entro il 30 settembre dell'anno successivo a quello del pagamento da parte dell'amministratore. Se l'amministratore ha pagato nei limiti della provvista ricevuta dai singoli condòmini, la ripartizione avviene solo nei confronti dei proprietari in regola con i pagamenti effettuati entro il 31 dicembre dell'anno. Questo è quanto si desume dal provvedimento 19969 del 27 gennaio 2017, che ha fornito le modalità tecniche per trasmettere i dati relativi alle spese sostenute per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali, in attuazione dei nuovi obblighi di comunicazione, previsti dal Dm 1° dicembre 2016. Pertanto, i condòmini in regola non subiranno alcun danno dalla ripartizione del diritto alla detrazione, in quanto l'importo detraibile è ripartito solo tra di loro.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 maggio 2017).

■ RECUPERO SPESE ANCHE PER CONIUGI NON PROPRIETARI

D. *Un immobile, di proprietà di un solo coniuge, viene ristrutturato e le relative spese vengono sostenute dal coniuge convivente non proprietario, il quale beneficia della detrazione in dichiarazione dei redditi. Nell'eventualità in cui il proprietario vendesse l'immobile oggetto di ristrutturazione, il coniuge convivente, che ha sostenuto le spese di recupero patrimonio edilizio, può continuare a detrarre, pur non essendo proprietario?*

R. La risposta è affermativa: il coniuge convivente continua a fruire della detrazione anche in caso di vendita a terzi dell'abitazione oggetto di intervento. La detrazione Irpef del 50 per cento (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, di bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it) si applica anche in favore dei familiari conviventi (coniuge, parente entro il terzo grado, affini sino al secondo grado), in quanto detentori del fabbricato medesimo.

A quest'ultimo riguardo, l'agenzia delle Entrate, nell'ambito della risoluzione 184/E del 12 giugno 2002, ha precisato che il familiare convivente del possessore, o detentore dell'immobile, può essere ammesso a fruire della detrazione Irpef, a condizione che:

- 1) sussista la situazione di convivenza (risultante, per esempio, dal certificato di stato di famiglia) fin dal momento di inizio dei lavori di ristrutturazione;
- 2) le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente (fatture intestate al coniuge non proprietario, nel caso di specie, e bonifici emessi dal suo conto corrente).

La vendita dell'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione non comporta la perdita del diritto alla detrazione per gli anni successivi, proprio in quanto il diritto era stato acquisito come convivente (cioè come detentore assimilato al locatario e al comodatario, si vedano le circolari 121/E e 57/E del 1998).

In conclusione, il diritto si conserva fino alla definitiva estinzione della detrazione per il decennio dall'esecuzione dei lavori.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 maggio 2017).

■ IL BONUS MOBILI È CONNESSO AI SOLI LAVORI INTERNI

D. *Nel 2016 ho iniziato e concluso il rifacimento dei soli intonaci esterni relativi al prospetto della mia abitazione, fruendo della detrazione del 50% per ristrutturazione/manutenzione straordinaria. Nel 2017 posso beneficiare anche del 50% per il bonus mobili, tenendo conto che ho fatto solo lavori esterni all'abitazione e non interni?*

R. La risposta è negativa. Per tutto il 2017 è stata prorogata la detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, destinati ad abitazioni ristrutturate, che si applica, per un importo massimo di spesa di 10.000 euro, nella misura del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2017 (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, di bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

Rispetto alla formulazione dell'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la proroga per il 2017 del "bonus mobili" viene riconosciuta ai soggetti che, sull'abitazione da arredare, hanno avviato interventi, agevolati con il "bonus edilizia" del 50%, a decorrere dal 1° gennaio 2016, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data. A questi è riconosciuto il "bonus mobili", sempre nel limite massimo di spesa di 10.000 euro, al netto delle spese eventualmente già agevolate nel 2016. Per fruire del bonus mobili, tuttavia, è necessario che vengano sostenute spese per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti all'interno della singola unità immobiliare che si va ad arredare. Nel caso di specie, i lavori riguardano, invece, la parte esterna dell'edificio e, pertanto, il bonus mobili non trova applicazione.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 maggio 2017).



Immobili e Fisco

■ IL MECCANISMO DELL'IVA PER FABBRICATI STRUMENTALI

D. *L'articolo 127-undecies della parte III della tabella A del Dpr 633/72 prevede l'aliquota Iva ridotta al 10% per le cessioni di «fabbricati o porzioni di fabbricato, diversi dalle predette case di abitazione, di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, ancorché non ultimati, purché permanga l'originaria destinazione, ceduti da imprese costruttrici».*

Nel caso di cessione di un immobile strumentale (categoria catastale C), soggetta al regime di reverse charge (cedente e cessionario entrambi soggetti passivi Iva e opzione per imponibilità), al cessionario è affidato il compito di "decidere" l'aliquota Iva applicabile (10 o 22%). Quali informazioni deve raccogliere il cessionario circa le caratteristiche dell'immobile ("Tupini" o non) e la natura del cedente (Impresa costruttrice o non)?

R. L'articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del Dpr 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali scatti in via generale un regime di esenzione da Iva, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è soggetta all'imposta in via obbligatoria, e ferma restando la possibilità - per l'impresa cedente - di optare comunque per l'applicazione dell'Iva. In particolare, sono

soggette all'imposta le cessioni di immobili strumentali effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori. In questo caso, l'operazione è imponibile per obbligo normativo e l'Iva viene esposta in fattura. Negli altri casi, la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione Iva (ex articolo 10, comma 1, n. 8-ter, del Dpr 633/72).

Per evitare la cessione in esenzione Iva, e le sue conseguenze (applicazione del "pro rata" agli acquisti degli ultimi dieci anni), è possibile optare per l'imponibilità. In questo caso, l'opzione per l'applicazione dell'Iva può essere chiesta al momento della stipula del rogito notarile: se l'acquirente è un'altra impresa, l'imposta sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge"; se l'acquirente è un privato, dovrà essere esposta in fattura. In tutti i casi di imponibilità, in via obbligatoria o su opzione, si applica generalmente l'aliquota ordinaria del 22 per cento.

L'Iva è applicabile con l'aliquota ridotta del 10% solo nelle:

- cessioni di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa (ad esempio, uffici e negozi) effettuate dall'impresa costruttrice. Per impresa costruttrice si intende quella che ha come oggetto esclusivo o principale dell'attività la costruzione per la vendita di immobili (rileva lo statuto o atto costitutivo dell'impresa cedente). In tal caso, anche ai fini catastali, o comunque nel provvedimento abilitativo dei lavori di costruzione e ristrutturazione, è evidenziato se oltre il 50% della superficie è a destinazione abitativa (cosiddetto fabbricato "Tupini");
- cessioni di fabbricati, o loro porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica. Per tali cessioni si applicano, oltre all'Iva (al 22% o al 10%), anche l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, l'imposta ipotecaria pari al 3%, e quella catastale pari all'1 per cento.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 maggio 2017).