

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

n. 45 – chiuso in redazione il 4 luglio 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	
IMMOBILI VENDITA E CERTIFICAZIONI PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ <i>Qual è il procedimento di rilascio del certificato di abitabilità? Quali sono le conseguenze nell'ipotesi di vendita di un immobile in assenza di tale certificato? Qual è la posizione giurisprudenziale più recente?</i> Rosario Di Legami, Il Sole 24 ORE – Estratto da " Ventiquattrore Avvocato" 20 giugno 2017 - n. 6 - p. 73-79	30
REQUISITI PER I BENI IMMOBILI TIPOLOGIE DI BENI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DEL LUOGO DI PRESTAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI <i>A partire dal 1° gennaio 2017, sono stati fissati normativamente dal legislatore comunitario i requisiti affinché i beni possano essere considerati "beni immobili" ai fini dell'individuazione del luogo di prestazione di servizi immobiliari e, più in generale, della direttiva 2006/112/CE.</i> Francesco D'Alfonso, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 luglio 2017, n. 1025 pag. 1210-1215	37
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, ambiente, edilizia e urbanistica	43



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

■ **Insolvenze sui mutui ipotecari residenziali in Italia scese ai livelli minimi dal 2009**

Il tasso annuale di default costante (Cdr) calcolato da Fitch è infatti calato nel primo trimestre di quest'anno all'1%, da un massimo superiore all'1,4%. Lo comunica l'agenzia, precisando che il Mortgage Market Index italiano di Fitch ha registrato un calo contenuto delle insolvenze in circolazione. Il volume dei prestiti in default in portafoglio, aggiunge Fitch, resta elevato al 5,8% a causa del lungo processo di ripresa, ma in calo di 50 punti base nel marzo 2017 su base annuale. Secondo Francesco Lanni, director della divisione Structured Finance di Fitch, "vi sono segnali di un aumento dell'attività nel mercato ipotecario e abitativo. Il numero di vendite è salito del 16,8% nel 2016 su base annuale con una ripresa particolarmente forte nelle principali città dell'Italia settentrionale".

Fitch aggiunge che i prezzi delle case in Italia sono scesi di 20 punti base nel primo trimestre 2017 con tendenze differenti tra le regioni del centro-nord e quelle del sud. I prezzi delle case erano infatti piatti nel nord Italia su base annuale, mentre sono scesi di un ulteriore 0,5% nella parte meridionale del Paese per collocarsi al 32,6% sotto i massimi.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 28 giugno 2017)

■ **Costi addebitabili non oltre gli oneri sostenuti dalla banca**

Una metodologia più soddisfacente per far fronte ai crediti delle banche in caso di inadempimento dei consumatori finanziati: è questo il principale obiettivo del decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (di attuazione della direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali) che ha introdotto il nuovo articolo 120-quinquiesdecies nel Testo unico bancario (il Dlgs 385/1993).

L'innovazione fondamentale è che banca e mutuatario possono (con clausola espressa nel contratto di mutuo) convenire il patto marciano e cioè che, in caso di mancato pagamento di un importo equivalente a 18 rate mensili, il debito si estingue col trasferimento alla banca dell'immobile ipotecato o dei proventi derivanti dalla vendita del bene (fermo restando che, se il prezzo di vendita è maggiore del debito, l'eccedenza va in ogni caso assegnata al mutuatario).

Si tratta evidentemente una norma finalizzata a snellire e abbreviare le procedure che la banca dovrebbe ordinariamente promuovere in caso di inadempimento del cliente; e, quindi, a evitare lunghe e complesse procedure esecutive giudiziali, con ciò riducendo il rischio per la banca e i costi di esecuzione. Sotto il profilo operativo, per far funzionare questa nuova modalità occorre che banca e cliente si accordino espressamente per permettere la nuova procedura (in mancanza di questa clausola, non si può far luogo all'esdebitazione del debitore con trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita), nel presupposto comunque che:

la banca finanziatrice non può imporre al consumatore oneri (derivanti dall'inadempimento) superiori a quelli necessari a compensare i costi causati dall'inadempimento stesso;

la clausola non si può pattuire in caso di mutuo stipulato in surrogazione di uno precedente; la banca finanziatrice non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola che permette l'esdebitazione del mutuatario per effetto del trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita;

se il contratto di mutuo contiene la clausola in questione, il cliente ha diritto di farsi assistere da un suo consulente per valutare la convenienza della clausola.

Sia che il contratto contenga la clausola di esdebitazione sia che non la contenga, resta comunque per la banca la protezione, che per legge esisteva già prima delle nuove regole: se il mutuatario si rende inadempiente per almeno sette volte, anche non consecutive, la banca può dichiarare il mutuo risolto per inadempimento e chiamarlo al rientro per decadenza dal beneficio del termine. Se poi il mutuatario non estingue il debito, la banca può far luogo al "normale" procedimento di espropriazione, procedendo dapprima al pignoramento e poi alla vendita forzata del bene oggetto di ipoteca.

Se invece la banca abbia tollerato l'inadempimento e così il debito maturato divenga pari ad almeno 18 rate mensili, scatta il meccanismo di esdebitazione, sempre se sia pattuito con un'apposita clausola inserita nel contratto di mutuo: può dunque essere convenuto che la banca faccia proprio l'immobile oggetto di ipoteca o che essa (avendone ricevuto mandato dal cliente) venda l'immobile "in danno" del cliente e si trattenga il ricavato, fino a compensazione del credito, riversando al mutuatario l'eventuale eccedenza.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 28 giugno 2017)

■ **Il mercato immobiliare non residenziale torna a salire, nel 2016 compravendite +16%**

Il mercato immobiliare non residenziale rialza la testa. È quanto si evince dal rapporto dell'Agenzia delle entrate in collaborazione con Assilea. Nel 2016, in particolare, si è registrato il primo deciso rialzo dei volumi di compravendita (+16,1%). E' la prima volta, da dieci anni a questa parte, in cui la crescita riguarda contemporaneamente tutti e tre i comparti: terziario (+12,5%), commerciale (+16,6%) e produttivo (22,1%). Vanno bene anche i contratti di leasing, che nel 2016 ha proseguito la sua rincorsa, superando quota 480 mila nuovi contratti stipulati. Rispetto al 2015, infatti, il leasing è cresciuto del 16%.

Dopo il brusco calo del 2015, il mercato dei capannoni spicca il volo, registrando un +22,1% rispetto all'anno precedente.

La Lombardia si conferma la regione di punta, sia per la maggior presenza relativa di capannoni (19,5%), sia perché rappresenta da sola più di un quarto del mercato nazionale (il 27% del mercato). Inoltre, la Lombardia è la regione con la crescita più sostenuta (+19,6%).

A seguire le altre tre regioni con un volume di scambi superiore alle 1.000 unità sono Piemonte, Emilia-Romagna e Veneto, che presentano tassi di crescita degni di nota, tutti compresi tra il 13% e il 20,3%.

Tra le regioni del centro, la maggior quota di capannoni è in Toscana, 6,7%, mentre nel Lazio la quota è pari al 5,1%; tra le regioni del sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo stock nazionale (rispettivamente il 5,6% e il 4, 8%).

Crescita a due cifre anche per il mercato dei negozi: nel 2016 le compravendite passano da 22.869 a 26.319 transazioni e segnano un +15,1%.

Tra le regioni, la Lombardia mostra anche nel 2016 un buon rialzo del mercato, registrando un +13,9%, mentre registrano rialzi prossimi o superiori al 20% Emilia-Romagna, Veneto, Piemonte, Lazio, Puglia e Sicilia, tutte con quote di mercato comprese tra il 6,5% e il 10,5%.

Riprende quota anche il settore degli uffici: dopo dieci anni di cali consecutivi, la ripresa di questa fetta di mercato raggiunge un incremento del 12,3%. Le variazioni positive sono confermate in quasi tutte le aree del nord ovest, in cui si concentra la quota (37% del totale nazionale) maggiore di transazioni di unità a destinazione uffici, che cresce del 17,5%.

Molto positivi sono anche gli andamenti del nord est, +14,8% e del sud, +13% mentre più timida è la crescita al centro, +5%. Nel 2016 è Milano la città con la quota maggiore di scambi (918 unità compravendute, +8% rispetto al 2015). La città con maggior dinamica nel mercato degli uffici, in termini di quota percentuale di stock compravenduto, è ancora Firenze, 2,26%.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per gli uffici, risulta nel 2016 pari a 1.404 €/mq in diminuzione, del 3,6%, rispetto al 2015. Anche nel 2016 il Lazio continua a essere la regione con la quotazione media più elevata, con 2.125 €/mq anche se ancora in calo del 6,1% rispetto al 2015. Un capitolo a sé merita il leasing che si conferma nella duplice veste di propellente della crescita e di termometro della ripresa degli investimenti produttivi. In un quadro 2016 che ha visto lo stipulato superare ampiamente € 20 miliardi, nel comparto del leasing immobiliare l'Italia rimane ampiamente il secondo mercato europeo, con quattro miliardi di finanziati, dopo la Francia (4,5 miliardi di stipulato) e avanti a Germania (1,7 mld) e Spagna (1,2 mld).

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24”, 27 giugno 2017)

■ Dove conviene comprare casa o andare in affitto



Lo stato di salute del mercato immobiliare si può misurare dall'andamento dei prezzi delle case. Oppure dall'andamento dei canoni di locazione. Oppure, meglio ancora, incrociando i due dati. Mettendo in correlazione queste coordinate si riesce ad avere, con le dovute eccezioni, quello che potremmo definire l' "indice di dinamicità del mercato delle case" in una determinata area geografica.

Questa sorta di "spread immobiliare" offre uno spaccato che può essere utile anche per individuare dove potrebbe convenire pensare al real estate come a una forma di investimento, alternativa agli attivi cartacei in un contesto in cui il mondo della finanza - complice il costo del denaro ai minimi storici da diverso tempo nell'Eurozona - sta offrendo poche gratificazioni al popolo dei piccoli risparmiatori costretti ad osservare con perplessità il loro vecchio amico BoT, dato che alle condizioni attuali offre addirittura tassi negativi.

Fotografando gli ultimi dati rilevati da Idealista, l' "indice di mobilità del mercato delle case" ci racconta storie profondamente diverse da città a città. Balza subito all'occhio la maglia nera della classifica: Siena. Nella provincia toscana occorre l'equivalente di 29 annualità di affitto per poter acquistare il rispettivo immobile. Un abisso rispetto al dato ponderato della città di Milano (16,6 annualità) che esprime invece un dinamismo e una flessibilità apprezzabili.

Come mai a Siena occorre quasi il doppio del tempo, in termini di affitto, per acquistare casa? «Il dato non è affatto casuale - spiega Vincenzo de Tommaso, capo dell'Ufficio studi di Idealista -. Siena ha subito il contraccolpo della crisi bancaria legata alle difficoltà di Banca Mps. La perdita di posti di lavoro si è riflessa in un generale calo di attrattività della città, penalizzando l'andamento degli affitti. Il dinamismo di Milano, invece, grazie anche alla scia positiva lasciata alla città dall'Expo, ha fatto salire il prezzo degli affitti, rendendo più equilibrato il rapporto con il prezzo degli immobili che sta dimostrando una certa tenuta».

LA SIMULAZIONE

LE PRIME 10 CITTÀ	PREZZO VENDITA (EURO/MQ)	AFFITTO (EURO/MQ/MESE)	ANNUALITÀ DI AFFITTO PER COMPRARE	LE ULTIME 10 CITTÀ	PREZZO VENDITA (EURO/MQ)	AFFITTO (EURO/MQ/MESE)	ANNUALITÀ DI AFFITTO PER COMPRARE
Biella	708	4,9	12,1	Venezia	4.401	15,7	23,4
Brindisi	1.065	7,0	12,7	Salerno	2.362	8,4	23,6
Trapani	945	5,8	13,6	Massa	2.646	8,9	24,7
Vercelli	919	5,4	14,1	Napoli	2.790	9,4	24,8
Alessandria	881	5,2	14,1	Savona	2.249	7,4	25,2
Belluno	1.201	7,1	14,1	Imperia	2.239	7,1	26,1
Sassari	1.307	7,7	14,2	Avellino	1.372	4,4	26,2
Taranto	972	5,7	14,2	Pesaro	2.231	7,1	26,2
Rovigo	1.029	5,9	14,6	Caserta	1.618	5,1	26,6
Carbonia	1.018	5,8	14,7	Siena	3.026	8,7	29,0
 Milano	3.346	16,8	16,6	 Roma	3.274	13,6	20,0

Le prime e le ultime 10 città italiane (più Roma e Milano) in base al rapporto tra prezzo medio di vendita al mq e affitto medio al mq al mese. (Fonte: idealista.it)

Come va letto quindi questo speciale indice? Più è alto, più significa che qualcosa si è rotto nel sottile equilibrio tra valore degli affitti e valore degli immobili. L'indice però va analizzato caso per caso, dato che ogni città è un caso unico. Ad esempio non deve ingannare il posizionamento di Biella al top della classifica con un rapporto pari a 12,1. Un rapporto troppo basso può segnalare il problema opposto rispetto a quello riscontrato da città come Siena, ovvero che a fronte di affitti stabili o in moderato calo si è assistito a un calo molto più considerevole dei prezzi della case. Nella provincia piemontese il valore degli immobili è sceso in media sotto gli 800 euro al metro quadro. Per cui è vero che occorrono meno anni che altrove, in termini di affitto, per acquistare una casa. Ma ciò non significa che ci troviamo di fronte a un mercato del real estate dinamico e redditizio nell'ottica di un investimento.

Nella classifica non risulta messa bene neppure Napoli con un indice oltre quota 24. «Il problema del capoluogo campano - prosegue de Tommaso - è legato non tanto ai prezzi degli immobili, che tengono, quanto al calo degli affitti dovuto all'incertezza rappresentata dal numero elevato degli inquilini morosi che impatta sui canoni di locazione». Nel confronto tra le grandi città Roma perde la sfida con Milano perché nella Capitale occorrono 20 annualità di affitto per comprare la stessa casa. Ciò è dovuto al fatto che a Roma il calo dei prezzi delle case negli ultimi 10 anni di crisi è stato più ampio anche perché si era creata una vera bolla. Allo stesso tempo alcuni quartieri importanti della città si sono svalutati a causa di mancati programmi di riqualificazione.

Va detto che l'indice non tiene conto degli affitti brevi. Motivo per cui città dove questo fenomeno assume proporzioni significative (fra cui le turistiche Venezia e Firenze) l'indice può

risultare non del tutto indicativo. «Il fenomeno degli affitti brevi non va sottovalutato - conclude de Tommaso -. Ci sono città come Firenze dove i prezzi delle case sono tornati a crescere proprio grazie agli investimenti immobiliari pensati in questa ottica. Ma bisogna fare molta attenzione: più in futuro il settore verrà regolamentato, e c'è ragione per credere che sia così, più la redditività calerà» .

È quindi impossibile tracciare una linea netta per capire chi la spunta nel perenne duello immobiliare tra affitto e acquisto. E questo indice, svelandoci che ogni città è una storia a sé, lo conferma.

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com - Casa24”, 22 giugno 2017)

■ **Mutui, tasso di default verso i livelli pre-crisi. Frenano le surroghe**

Frenano le surroghe, ma continuano a crescere, seppur a ritmi meno sostenuti del passato, i mutui destinati all'acquisto. E soprattutto si riduce ancora il tasso di sofferenza legato alle rate non saldate. Secondo la 42esima edizione dell'osservatorio Assofin - Crif - Prometia, infatti, nel 2016 i mutui «hanno beneficiato di condizioni di offerta favorevoli, di un miglioramento delle prospettive del mercato degli immobili residenziali, dell'aumento della fiducia dei consumatori e, soprattutto, dei bassi tassi di interesse applicati».

Trend ancora in crescita, surroghe in calo

Più nel dettaglio i finanziamenti destinati all'acquisto hanno chiuso lo scorso anno a +31,7%, per poi proseguire nel trend di crescita nel primo trimestre 2017, sebbene in leggero rallentamento (+25,8%). Per le surroghe, invece, dopo tre anni di grande vivacità, a fine 2016 si registra una frenata (-0,1%), che si accentua in modo netto nel primo trimestre 2017 (-27,5%), «a causa della riduzione del numero dei mutui in corso per i quali l'operazione potrebbe essere ancora conveniente».

Questo nonostante i tassi dei mutui siano ancora in diminuzione: secondo il rapporto mensile Abi pubblicato oggi 20 giugno, a maggio il tasso medio è del 2,79%, contro il 2,81% di aprile e il 6,18% prima della crisi, a fine 2007. Con i due terzi dei mutuatari che scelgono il tasso fisso.

Nel credito al consumo tiene l'arredo

Nel 2016 le erogazioni di credito al consumo «si sono riportate su valori molto vicini a quelli raggiunti prima della crisi economica, con i flussi finanziati che hanno fatto segnare un +16,3% rispetto al 2015. Nel primo trimestre del 2017, la crescita si mantiene su ritmi ancora elevati, sebbene ad un ritmo leggermente inferiore (+15,4%)».

Positivi soprattutto i dati provenienti dai finanziamenti di auto e moto preso i concessionari (+26% nel primo trimestre) e i prestiti personali (+22,8%) . Frenata invece per i finanziamenti finalizzati all'acquisto di altri beni e servizi (-7,3% nel trimestre), soprattutto a causa della contrazione nel campo elettrodomestici ed elettronica. Tiene però l'arredamento, «grazie alla coda delle detrazioni fiscali per l'acquisto di mobili e impianti per la casa (condizionatori, fotovoltaico) destinati a immobili oggetto di ristrutturazione edilizia».

Insolvenze vicine ai livelli pre-crisi

Il tasso di default – cioè «l'indice di rischio di credito di tipo dinamico che misura le nuove sofferenze e i ritardi di 6 o più rate nell'ultimo anno di rilevazione» – del credito al dettaglio considerato nel suo complesso (quindi mutui immobiliari e credito al consumo) si è attestato a marzo 2017 all'1,7%, rispetto all'1,9% del marzo 2016. «Si tratta – si legge nell'Osservatorio – del valore più contenuto rilevato negli ultimi anni». Se si prendono in considerazione i soli mutui, continua «il lento ma progressivo calo del tasso di default a 180 giorni, che a marzo 2017 si colloca all'1,3%, livello ormai vicinissimo ai livelli pre-crisi». «Il consolidamento della ripresa economica, i bassi tassi di interesse e la maggiore cautela di domanda e offerta -

spiega la nota – hanno contribuito al miglioramento della qualità del credito e ad erogazioni di nuovi finanziamenti via via meno rischiose sia per il credito al consumo sia per i mutui».

Importi e durata in aumento

Con la ripresa dell'incidenza dei mutui di acquisto, nel 2016 si interrompe il trend di contenimento degli importi e delle durate contrattuali dei nuovi mutui, che aveva caratterizzato gli ultimi anni, a seguito del boom delle surroghe. La ripartizione delle erogazioni per fasce di importo finanziato mostra infatti un lieve incremento della quota di mutui di valore superiore a 200 mila euro e di durata superiore a 25 anni.

Prospettive di consolidamento

Gi analisti di Assofin-Crif-Prometeia indicano «un consolidamento della crescita dei prestiti alle famiglie per il triennio 2017-2019, anche in considerazione degli ultimi dati congiunturali sul credito che certificano solide basi per una fase positiva del comparto anche per i prossimi anni».

Permangono però dei rischi legati «all'incertezza politica per l'esito delle elezioni, che potrebbe rallentare i ritmi della ripresa». Le strategie degli operatori saranno, inoltre, «ancora condizionate dalle pressioni regolamentari - che detteranno ancora cautela nelle decisioni di impiego dei fondi - e dalla difficile gestione dello stock di Npl accumulato negli anni di crisi, uno dei temi più urgenti da affrontare».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com - Casa24", 20 giugno 2017)

■ **Immobiliare, a Milano i prezzi delle case tornano a salire: attesi rialzi del 2-4%**

Da gennaio a marzo sono state vendute il 13,8% in più di case (la terza performance tra le otto grandi città) contro una media nazionale del +8,6 per cento.

I milanesi si stupiscono ancora facendo un giro in centro quando vedono sempre più numerosi i turisti stranieri e sentono una Babele di lingue. Milano ormai è entrata in una lista di città da visitare e conoscere come se fino a ieri fosse stata un tesoro nascosto ai più.

Moda, design, architetture innovative, hanno fatto il resto nel rendere la città un polo di attrazione e non solo una meta di business, sempre la prima saldamente in Italia.

Una vivacità che si è tradotta in un nuovo corso per il mercato immobiliare. Le compravendite residenziali, in salita in tutta Italia con performance differenziate, nel capoluogo lombardo aumentano ormai da tre anni quasi consecutivi. Anche il primo trimestre 2017, secondo i dati dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate si è chiuso con il segno più, ma con un trend in decelerazione. A Milano da gennaio a marzo di quest'anno sono state vendute il 13,8% in più di case (la terza performance tra le otto grandi città) contro una media nazionale del +8,6 per cento. La città arriva però da una serie di trimestri di importanti rialzi a due cifre, anche oltre il 20 per cento.

La frenata era ipotizzabile, dicono gli esperti, visto l'andamento dei nuovi mutui. A vivacizzare il mercato è stata anche la discesa dei prezzi, che solo ora sembra volgere al termine, e il fatto che i venditori si siano allineati alle attese del mercato in termini di valori di richiesta.

«Il mercato prosegue nell'onda positiva in atto da anni, paradossalmente è frenato dalla mancanza di offerta - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Il nuovo sarà costruito tra un paio d'anni. La città è in attesa che Santa Giulia, gli ex Scali ferroviari e così via rimettano in moto il mercato del nuovo. Stesso discorso per l'usato che non viene messo sul mercato. Chi ha una casa la tiene e magari la mette a reddito. Questa situazione è una premessa per un incremento dei prezzi del 2-4% entro l'anno a seconda delle zone, praticamente il doppio delle altre città italiane».

Le fasce più richieste saranno quelle sotto 200mila euro e sopra un milione di euro, in quest'ultimo caso la domanda è nazionale e non locale.

Per il centro e semicentro i prezzi tengono, anzi il pregio in centro ha visto un minimo rialzo delle quotazioni, nell'ordine dell'1,5% al mq. Secondo i dati Omi a Milano nel 2016 le compravendite sono salite in tutte le microzone. «Sono state 510 le compravendite del centro storico nel 2016, con aumento del 48,5% sul 2015 - dice un esperto -, e la percentuale più alta si è vista nella zona Duomo, San Babila, Montenapoleone che ha raddoppiato le vendite da 52 a 104. Aumenti consistenti a Porta Romana, Moscova, Porta Nuova, mentre a Citylife, secondo Omi, ci sono state 16 compravendite (-15% sul 2015).

Nel segmento residenziale di lusso secondo Tirelli & partners per la prima volta dal 2010 i prezzi medi di richiesta mostrano su base annuale un segno positivo. I valori vanno dai 12.768 euro in media del Quadrilatero (la forchetta è tra 10.600 e 16.100 euro al mq) alla media di quasi 7mila euro della zona residuale. In corso Magenta è stato venduto per 8,2 milioni un attico duplex di 550 mq (14.910 euro al mq).

Milano è anche un'ampia regione metropolitana (denominata Grande Milano) con una popolazione di circa 7,5 milioni di abitanti, una grandezza demografica che si avvicina a quella dell'area metropolitana di Londra, e un livello di ricchezza (valutata in termini di Pil pro-capite) nettamente superiore alla media europea a 28 Paesi (21.100 euro nel 2015). Nel 2016 Milano è stata la prima meta turistica italiana con 7,65 milioni di presenze, la quinta destinazione a livello europeo, ma è anche un importante polo universitario internazionale, non adeguatamente valutato. Le proprie università valgono 183mila studenti, dei quali circa 12.300 stranieri (il 6,7%). Da dati dell'ultimo anno il capoluogo lombardo risulta quarta metropoli europea per spesa dei visitatori seguita da Roma, Vienna, Amsterdam e Praga. Potrà scalare ulteriormente la classifica?

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com - Casa24", 15 giugno 2017)

■ **Con la ristrutturazione la casa vale il 12% in più e i tempi di vendita scendono a cinque mesi**

Una casa ristrutturata aumenta il proprio valore fino al 19% (12% al netto delle spese per i lavori) e può fruttare un affitto più alto del 22% rispetto alla media. Non solo, secondo una simulazione di Immobiliare.it e Prontopro.it (portale che raccoglie online i preventivi di artigiani e professionisti) i tempi di vendita calano da 6,6 a 5,4 mesi e quelli di locazione da 4,6 a 3,5.

Sono stati ipotizzati due tipi di intervento su un bilocale di 52 mq in una grande città. Il primo "pacchetto" comprende il rifacimento del bagno, la tinteggiatura delle pareti, la revisione dell'impianto elettrico e alcuni infissi nuovi, per un costo medio stimato di 5.700 euro. Il risultato è un aumento di valore del 12% e il calo dei tempi di vendita da 6,6 a 6,1 mesi. Aggiungendo poi un "pacchetto comfort" composto da antifurto, condizionatore monosplit e zanzariere, del costo di altri 2mila euro, si aggiunge un ulteriore 7-8% ai valori di vendita e affitto, con i tempi che scendono rispettivamente a 5,4 e 3,5 mesi. Ipotizzando, in base alle quotazioni Nomisma sulle grandi città, che il prezzo medio di una casa di 52 mq sia di circa 100mila euro, il costo della ristrutturazione risulta pari a circa il 7,7% del valore dell'immobile. Di conseguenza il guadagno "netto" ammonterà all'11-12%.

Inoltre va considerato che su alcune spese si possono recuperare i bonus fiscali per ristrutturazione (50%) e risparmio energetico (65%). In caso di vendita le detrazioni di norma passano all'acquirente, ma è anche possibile optare, al momento del rogito, per la loro conservazione (vedi Casa24 Plus del 30 marzo), potenziando così l'aumento di valore illustrato sopra. Ancora meglio in caso di affitto, dove le rate annuali incassate dal fisco vanno a sommarsi ai canoni maggiori ottenibili dagli inquilini, accelerando l'ammortamento degli

investimenti iniziali. A volte, infine, per aumentare l'appeal della casa bastano alcuni interventi di home staging ("abbellimento" dell'immobile) ben fotografati negli annunci: secondo l'associazione Home Staging Lovers, in questi casi, i tempi medi di vendita sono di 58 giorni.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 15 giugno 2017)

■ **Con l'home staging la casa si vende in un terzo del tempo**

Con l'home staging la casa si vende più velocemente. Grazie a una presentazione degli ambienti più studiata e accurata, l'acquirente è infatti in genere più invogliato alla visita dell'immobile e al conseguente acquisto. Così la tempistica si può ridurre addirittura di oltre il 70%, almeno confrontando i tempi di vendita dichiarati dagli associati a Home Staging Lovers (58 giorni) e quelli ufficiali (7,1 mesi secondo il sondaggio congiunturale di Bankitalia e Tecnoborsa).

Ma in cosa consiste l'home staging? Cambiare la disposizione dei mobili, dare un tocco del giusto colore, scegliere i complementi più adatti e curare l'illuminazione. Bastano pochi interventi, non strutturali e temporanei, assieme a un servizio fotografico realizzato da un professionista, per cambiare volto a una casa e far scattare il colpo di fulmine con i compratori.

La professione

L'home stager è un professionista che unisce conoscenze di arredamento d'interni, decorazione, fotografia e marketing immobiliare per presentare al meglio un immobile destinato alla vendita. Non ristruttura la casa, né la arreda in modo definitivo. «L'home stager, lo dice la parola stessa, mette in scena l'abitazione con il preciso obiettivo di svelarne tutte le potenzialità a un target di compratori ben individuato – spiega Fosca de Luca, presidente Home Staging Lovers –. Possibili acquirenti che vedranno prima di tutto la casa attraverso le foto sul web, fondamentali per suscitare l'interesse iniziale fra mille proposte a portata di click, e poi visiteranno gli spazi allestiti ad hoc».

Negli Usa figura molto sviluppata

In un mercato immobiliare che si sta risvegliando, ma che è ancora piuttosto fermo, è fondamentale che la propria casa in vendita possa spiccare fra le altre «e, soprattutto, essere venduta a un prezzo non troppo inferiore rispetto a quello proposto. In Italia lo sconto medio sui prezzi di vendita è del 12,1%, per le case oggetto di home staging si riduce al 5% – sottolinea de Luca –. Negli Usa si contatta un home stager prima di mettere in vendita la casa, da noi invece troppo spesso si aspetta di avere un immobile invenduto da tempo prima di decidersi. Ma l'investimento viene subito ripagato».

I costi

Ma quanto costa rivolgersi a un home stager? «I prezzi, naturalmente, variano moltissimo in base all'abitazione: metratura, numero di locali, stato in cui si trova, se è arredata o vuota. Orientativamente, si parte da qualche centinaio di euro se sono necessari solo piccoli interventi in una casa già arredata. Dai mille euro a salire se l'abitazione va allestita da zero». Il proprietario non acquista nulla, né arredi né complementi. Tutto è temporaneo e rimane nella casa per il tempo della vendita. Compresi nel servizio ci sono gli scatti fotografici professionali che saranno il biglietto da visita della casa.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com - Casa24", 14 giugno 2017)

■ **Metto la casa su Airbnb: così cambia il cuore delle città d'arte. Ecco chi ci guadagna (e dove)**

Il cuore delle nostre città d'arte trasformato in un enorme Airbnb, dove le abitazioni diventano case vacanze non più abitate dai proprietari ma destinate ad affitti a breve termine. Centri

storici come Disneyland, insomma, dove il costo della vita sale alle stelle e la popolazione cambia costantemente volto, modificando radicalmente la geo sociologia urbana. La conferma di questo scenario futuribile arriva dalla ricerca "Airification" delle città: uno studio sull'impatto degli affitti a breve termine in Italia", condotta dal Laboratorio Ladest del dipartimento di Scienze politiche dell'Università di Siena.

«L'obiettivo - spiega la coordinatrice del lavoro Cristina Capineri, docente di geografia all'università di Siena - è esplorare le dinamiche spaziali ed economiche della sharing economy con particolare riferimento alla "disneyficazione" dei centri storici italiani. Il lavoro si basa sull'analisi di un ampio database contenente le inserzioni presenti sulla piattaforma Airbnb negli anni 2015 - 2016 ».

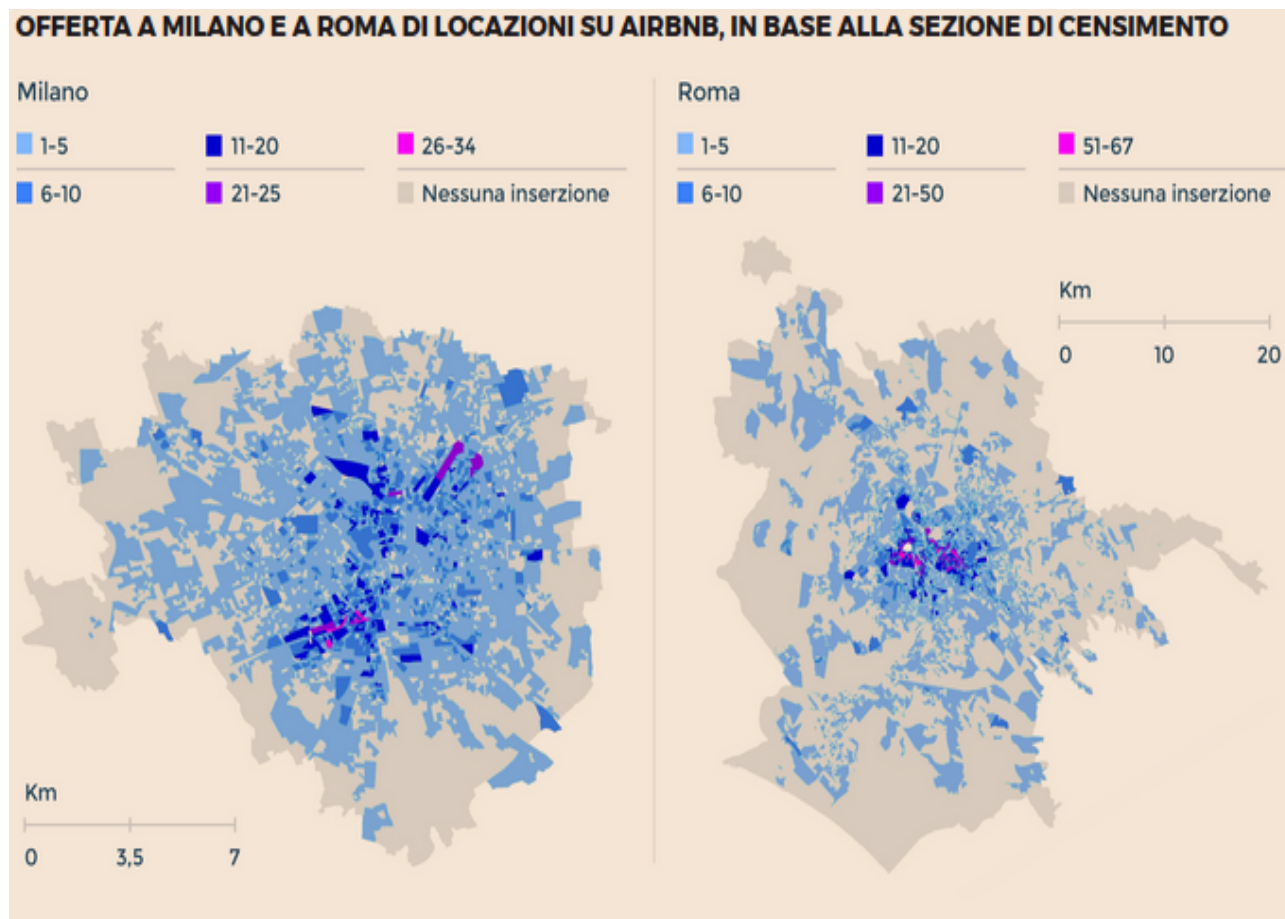
Nel dettaglio, la ricerca esamina l'evoluzione del fenomeno in 13 città italiane: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Matera, Milano, Napoli, Roma, Siena, Torino, Venezia, Verona. Il primo dato che salta agli occhi è l'incremento delle inserzioni (listings) tra il 2015 e il 2016 in tutte le città esaminate. A Firenze si registra un + 51% , a Roma +44%, a Venezia si arriva al +76%.

L'evoluzione di Airbnb in Italia (2015-2016)

City	Listings garanzia-giovani 2015	Entire Home 2015	% of entire home	Listings 2016	Entire Home 2016	% of entire home	Total listings variation 2015-2016 (%)
Bari	397	195	49	490	320	65	23.43
Bologna	1095	587	54	2577	1630	63	135.34
Catania	1055	570	54	1305	977	75	23.7
Firenze	5406	3791	70	8193	5921	72	51.55
Genova	852	442	52	1039	704	68	21.95
Matera	373	198	53	415	331	80	11.26
Milano	9491	6178	65	13159	9074	69	38.65
Napoli	1271	681	54	4058	2300	57	219.28
Roma	15044	9270	62	21687	13422	62	44.16
Siena	482	255	53	600	447	75	24.48
Torino	1160	653	56	3202	2276	71	176.03
Venezia	3186	2466	77	5637	4168	74	76.93
Verona	1018	612	60	1531	1209	79	50.39

«Inoltre aumenta soprattutto l'offerta di "case intere" rispetto alle stanze private o condivise - conferma Cristina Capineri - tanto che nel 2016 sono state proposte in affitto percentuali elevate del patrimonio immobiliare presente nei centri storici . L'offerta di case intere è in aumento in tutte le città considerate. Si va dal 18% di Firenze all'8% di Roma e al 9% di Venezia fino al 25% di Matera. Queste quote sono tra le più elevate al mondo».

Dove è avvenuta la crescita maggiore? Come si è detto, gli affitti a breve termine si concentrano soprattutto nel cuore più antico delle città, ma tra il 2015 e il 2016 c'è stato un incremento anche in altri quartieri più periferici, magari alla moda come i Navigli a Milano, Trastevere a Roma e Santo Spirito a Firenze, oppure in prossimità di servizi particolari come università e ospedali.



Questo fenomeno si è registrato soprattutto a Milano, città che ha ormai una distribuzione ampia delle inserzioni sul territorio, localizzata nelle aree più vicine alla metropolitana e a Roma. Anche a Bologna e a Siena la quota di case intere sul totale è aumentata notevolmente anche al di fuori dei centri storici.

La quota di case in affitto a breve termine

Percentuale del patrimonio immobiliare dei centri storici offerto (case intere) su Airbnb e variazione 2015-2016

City	% Housing stock 2015	% Housing stock 2016	Variation 2015-2016
Bari	0.80%	1.00%	25.00%
Bologna	1.00%	2.40%	140.00%
Catania	1.40%	2.20%	57.10%
Firenze	11.10%	17.90%	61.30%
Genova	0.60%	1.00%	66.70%
Matera	17.30%	25.30%	46.20%
Milano	1.70%	3.60%	111.80%
Napoli	1.00%	3.10%	210.00%
Roma	7.10%	8.00%	12.70%
Siena	2.50%	4.00%	60.00%
Torino	1.00%	2.80%	180.00%
Venezia	6.10%	8.90%	45.90%
Verona	2.20%	4.10%	86.40%

Ma quanto si guadagna mettendo la propria casa in affitto su Airbnb? «In realtà, la gran parte dei proventi - spiega la ricercatrice - si concentra nelle mani di pochi super-host. A Milano, ad esempio, un unico "host" ha accumulato più di 500mila euro solo nel 2016, mentre l'host medio ha guadagnato 1.613 euro». Cresce anche il numero di host con molte inserzioni a proprio nome: «Ciò fa pensare alla presenza di agenzie intermediarie che gestiscono immobili per conto terzi. A dispetto del concetto di "sharing" economy, sembrerebbe che i proventi siano molto poco "shared"». A eccezione di Milano, i ricavi maggiori si concentrano comunque nei centri storici.

Quale sarà infine l'impatto della cedolare secca nell'attuale panorama? È molto probabile che la nuova tassazione al 21% impatti soprattutto sugli host che si trovano nella "coda lunga" dei ricavi (tra cui molte donne sole, che guadagnano relativamente poco e che potrebbero non trovare più vantaggioso offrire l'appartamento su Airbnb) e su coloro che offrono appartamenti o stanze fuori dal centro. «Di conseguenza - conclude Capineri - il rischio è quello di favorire una crescente "hotellizzazione" nelle aree del centro storico che rimarrebbero economicamente vantaggiose a differenza delle altre. L'effetto di tassare in maniera non progressiva un fenomeno estremamente disomogeneo potrebbe essere quello di rendere il sistema ancora più diseguale, e di aumentare ulteriormente l'offerta nei centri storici sempre più "hotellizzati"». **(Silvia Sperandio, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com - Casa24", 13 giugno 2017)**

■ **Andamento più lento per le vendite di abitazioni nel primo scorcio del 2017**

È ancora una volta il segno più a dominare gli scambi del mercato immobiliare residenziale italiano nei primi tre mesi del 2017, seppur con un evidente ridimensionamento rispetto ai rialzi a due cifre degli ultimi trimestri. Da gennaio a marzo di quest'anno si sono mossi sul mercato quasi il 9% in più di compratori che hanno scelto di cambiare casa – il numero più consistente - o di acquistare un immobile come seconda casa o come investimento. I dati pubblicati dall'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, che inaugura con questa edizione una nuova metodologia di raccolta dati, registrano infatti un aumento dell'8,6% delle compravendite di abitazioni nel periodo considerato. Nel primo trimestre del 2017 sono quindi passate di mano quasi 10mila case in più rispetto all'omologo trimestre del 2016 per un totale di 122mila unità (12,8 milioni di mq).

Migliore è stato il finale del 2016, che ha visto transazioni di case in aumento del 15,2% con 146.896 unità passate di mano contro l'aumento del 17,5% del trimestre precedente (123.476 le unità vendute nel terzo quarter 2016). Nettamente più elevata è stata la crescita nei primi sei mesi dell'anno passato con aumenti delle compravendite rispettivamente del 20,7 e del 23% per il primo e il secondo quarter. Il mercato abitativo è in recupero quasi ininterrotto dal 2014, anche se i detrattori dicono che a questi ritmi non si tornerà mai ai livelli pre-crisi, quelle oltre 860mila compravendite del picco del 2006.

Questa pubblicazione dell'agenzia delle Entrate inaugura un nuovo corso dell'Osservatorio, che d'ora in poi riporterà anche le superfici vendute e un dettaglio per tipologia di abitazioni in base proprio alle dimensioni. "Questa prima nota trimestrale del 2017 inaugura non soltanto un nuovo format editoriale, ma contiene anche un mutamento sostanziale nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute nel periodo considerato" recita il report. Da oggi in poi gli atti di trascrizione di un atto di compravendita vengono incrociati negli archivi del Catasto acquisendo le informazioni come categoria catastale, consistenza, rendita, superficie.

Tornando al trend del mercato, stupiscono questa volta le Isole che mettono a segno il tasso di variazione più elevato, +11,9%, ma bisogna sottolineare che il numero degli scambi qui è esiguo: solo 11mila abitazioni compravendute contro le 42mila scambiate nel Nord Ovest e le quasi 23mila nel Nord Est. Al Centro il rialzo è stato prossimo all'8% con più di 25mila abitazioni scambiate e infine al Sud gli scambi sono saliti del 5,1%, superando le 21mila unità compravendute. Questa volta non si registrano differenze sostanziali tra andamento delle vendite nei comuni capoluogo e nei non capoluoghi: i rialzi sono stati pari a +8,7% nei capoluoghi e +8,6% nei comuni minori.

Nel periodo analizzato l'interesse si è concentrato su case di dimensioni comprese tra 50 mq e 85 mq con oltre il 30% degli acquisti, mentre il 27,5% degli scambi ha avuto per oggetto case tra 85 e 115 mq. Solo il 9% degli scambi ha puntato sui tagli sotto i 50 mq.

Tra le otto maggiori città i picchi di Firenze e Genova

Tra le otto maggiori città italiane per popolazione ci sono centri che hanno messo a segno una crescita quasi doppia rispetto alla media nazionale. A Firenze sono state scambiate il 16,5% di case in più sullo stesso trimestre del 2016. A Genova il 15%. A Milano continua la crescita del mercato a tassi elevati, con un rialzo del 13,8%, mentre Roma è in linea con la media delle otto grandi città (+10% e 22.170 unità scambiate in tutto), con un rialzo del 10,2%. Ma ci sono città come Torino, Napoli e Bologna con aumenti di poco sopra il 4% mentre Venezia, fanalino di coda, si ferma a +2,3%. Nelle metropoli si sono venduti quasi 2 milioni di mq, circa il 16% del totale nazionale, con i due terzi degli scambi registrati nel segmento 50-115 mq. La superficie media delle abitazioni compravendute è più bassa a Milano e Torino, al di sotto di 90 mq, e massima, tra le grandi città, a Venezia, oltre 100 mq. Un trend che dipende dai prezzi in città e dalle disponibilità economiche di chi acquista (nella città lagunare molti acquirenti sono stranieri che scelgono di avere qui la seconda o terza casa).

Come cambia il settore non residenziale.

La novità principale per il comparto non abitativo è che la nota attuale, e così quelle future, accorpa i segmenti terziario e quello commerciale, prima distinti. Da questa prima nota trimestrale relativa all'anno 2017, oltre al dato sulle compravendite, è fornito anche il dato relativo alla quantità di superficie, espressa in mq, limitatamente ad alcune fattispecie quali Uffici, Negozi e Depositi commerciali e autorimesse. Non solo. Sono stati introdotti anche gli uffici pubblici. Il settore terziario-commerciale mostra nel primo trimestre del 2017 un incremento del numero di scambi, rispetto allo stesso trimestre 2016, superiore al 10% (il rialzo nel quarto trimestre 2016 era stato del 9%).

“Per alcune categorie, in particolare quelle del settore produttivo (aggregato sostanzialmente delle categorie catastali D/1 – opifici e D/7 – fabbricati industriali), si è ritenuto utile introdurre l'informazione sulla quantità di NTN per classe di rendita catastale. Tale informazione consente di comprendere, in prima approssimazione, quella che possiamo definire l'“importanza dimensionale relativa” delle transazioni” recita ancora il report in merito alle novità introdotte. Completano quindi il quadro il settore produttivo - capannoni e industrie -, che mostra un rialzo degli scambi del 12,2% rispetto al primo trimestre del 2016, tasso tendenziale ridimensionato rispetto ai precedenti tre trimestri quando la crescita era andata anche oltre il 20%, e il settore delle unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole che vede salire le compravendite del 35,4%.

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com - Casa24”, 6 giugno 2017)



Immobili e fisco

■ Cessione a ostacoli per i bonus fiscali dei condòmini

La manovrina potenzia la possibilità di cedere l'ecobonus e il sismabonus per gli interventi in condominio. Ma ci sono ancora limiti che ne frenano il decollo.

Per capire il perché, bisogna partire dalla legge di Stabilità 2016, che per prima ha consentito ai contribuenti a basso reddito (gli incipienti) di cedere l'ecobonus al 65% ai fornitori del condominio.

Il meccanismo è semplice: chi dichiara un reddito così basso da avere un'Irpef inferiore alla detrazione, può trasferire il bonus all'impresa incaricata dei lavori, in cambio di uno sconto sul prezzo.

L'attuazione, però, è stata molto complessa. Innanzitutto, l'incapienza deve verificarsi nell'anno d'imposta precedente a quello in cui si pagano le spese per i lavori. E quindi, qualcuno potrebbe non avere la certezza di essere incapienza quando si decide l'intervento o, addirittura, quando si inizia a pagare il «fondo lavori», se non ha ancora presentato la dichiarazione dei redditi. Inoltre, la volontà di cedere il credito deve emergere dalla delibera o da una comunicazione successiva da parte del singolo condomino, con l'obbligo per l'amministratore di inoltrarla al fornitore, tenuto a sua volta ad accettare per iscritto.

È chiaro che questo iter non poteva funzionare, se non in casi rarissimi.

La legge di Bilancio 2017 ha prolungato di 12 mesi questa chance (poco appetibile) e ha introdotto nuove possibilità di cessione (più interessanti) per l'ecobonus potenziato al 70 o 75% e il sismabonus al 75 o 85%, entrambi applicabili fino al 2021.

Tra coloro a cui possono essere cedute le detrazioni extra large sono spuntati anche «altri soggetti privati» diversi dai fornitori (si pensi al figlio del pensionato o al vicino di casa).

Inoltre, si prevede la possibilità che il cessionario, a sua volta, trasferisca ad altri il credito d'imposta, in tutto o in parte. Ma, soprattutto, si consente a tutti i beneficiari, e non solo agli incapienti, di cedere il bonus.

Si tratta di un passaggio chiave per rendere il credito fiscale una leva capace di incentivare la riqualificazione degli edifici: perché un intero condominio può "mettere sul mercato" il bonus, alla ricerca della miglior offerta. Si pensi a un intervento da 100mila euro che dà diritto a uno sconto fiscale di 70mila da recuperare in dieci anni: a seconda delle offerte raccolte, il condominio potrebbe avviare i lavori con un esborso di 40 o 50mila euro.

Il restyling non ha però risolto tutti i problemi:

i lavori agevolati dall'ecobonus e sismabonus potenziati sono i più complessi e i meno frequenti (come il cappotto termico su almeno il 25% dell'involucro, si veda il grafico);

le imprese hanno esigenze di liquidità che impediscono loro di finanziare più di un certo numero di condomini.

Ecco dunque il doppio intervento della manovrina (DI 50/2017):

consente fino al 2021 agli incapienti di cedere il 65%, cioè il bonus di utilizzo più comune;

non menziona più il divieto per gli incapienti di cedere anche alle banche i propri crediti fiscali (al 65, 70 o 75%).

È la vera soluzione? L'impressione è che sia una svolta positiva, ma non risolutiva.

Quando si faranno lavori con il 65% (ad esempio il cambio della caldaia) saranno solo gli incapienti a potersi far finanziare dalla banca, mentre gli altri non potranno cedere il credito a nessuno. Così chi non vorrà spendere voterà no e spesso bloccherà le opere.

Invece, nei rari casi in cui si faranno interventi al 70 o 75%, tutti i beneficiari (compresi eventuali soggetti Ires) potranno cedere il credito a fornitori e privati, ma solo gli incapienti Irpef potranno trasferirlo alle banche. Quindi serviranno analisi ad hoc e non ci si potrà far finanziare i lavori solo sulla base del preventivo e della delibera. A meno di non vivere in un condominio dove tutti sono incapienti, ma allora – forse – non ci si lancerà in cantieri così ambiziosi.

(Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 3 luglio 2017)

■ **Detrazioni ancora in cerca di «acquirenti»**

Per l'applicazione concreta delle novità introdotte per i condòmini incapienti dalla manovrina (DI 50/2017, convertito dalla legge 96) è consigliabile attendere le indicazioni delle Entrate.

Secondo la norma modificata dal Parlamento in sede di conversione, le istruzioni operative saranno definite dall'Agenzia entro 60 giorni dalla loro entrata in vigore, cioè entro il prossimo 23 agosto (termine peraltro ordinatorio). Dato che la manovrina ha sostituito il comma 2-ter nell'articolo 14 del DI 63/2013, in virtù della quale era stato emanato il provvedimento delle Entrate del 22 marzo 2016 (prot. 43434), sarà quest'ultimo a dover essere aggiornato alla luce delle novità. È auspicabile che con le nuove istruzioni rimanga la possibilità di cedere anche parzialmente la detrazione e che non venga imposta la cessione integrale al singolo condomino.

Cessione integrale che è invece prevista dai due provvedimenti delle Entrate dell'8 giugno scorso (prot. 108572 e 108577), che hanno dettato le regole per il trasferimento dei crediti

d'imposta extralarge dell'ecobonus e del sismabonus: il 70 e 75% per la riqualificazione energetica in condominio e l'80 e 85% per il miglioramento della "resistenza" sismica delle parti comuni degli edifici. Peraltro, entrambi gli ultimi provvedimenti consentono al soggetto cui è stata ceduta la detrazione di trasferirla ad altri anche solo in parte. È un punto, questo, su cui invece il provvedimento del 22 marzo 2016 non si è pronunciato, perché la versione iniziale della norma non permetteva ulteriori cessioni della detrazione.

Relativamente alle modalità di cessione del credito ai fornitori da parte dei condòmini incapienti, oggi il provvedimento attuativo prevede che la loro volontà di cedere il credito debba risultare dalla delibera assembleare che approva i lavori o da una loro specifica comunicazione, inviata al condominio. Quest'ultimo, poi, deve comunicare questa volontà ai fornitori, i quali devono rendere nota al condominio, in forma scritta, la propria accettazione. Quindi, non è necessario che i cessionari effettuino il pagamento del prezzo del credito ai singoli condòmini, in quanto il loro debito viene compensato con il credito verso il condominio per la fornitura. Ovviamente, in caso di cessione a soggetti diversi dai fornitori, non sarà possibile fare alcuna compensazione di questo tipo, dato che il terzo non avrà crediti verso il condominio. I singoli condòmini, quindi, dovranno pagare interamente la propria quota di spesa e incassare a parte il resto.

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Il Sole 24ORE – Primo Piano", 3 luglio 2017)

■ **Affitti turistici: ecco cosa cambia per i proprietari e le agenzie immobiliari**

Con la conversione in legge della "manovrina" ha preso corpo (...) la discussa "tassa Airbnb" che dovrebbe bloccare l'evasione fiscale immobiliare sugli affitti brevi

Su cosa si paga

Sotto torchio i ricavi da locazioni di durata inferiore ai 30 giorni. Va ricordato che per questi affitti, che in genere assolvono a necessità di tipo turistico-vacanziero, non è obbligatoria la registrazione all'agenzia delle Entrate (anche se le imposte vanno comunque pagate).

La nuova norma riguarda le locazioni di qualunque tipo, anche quando viene offerto un servizio simil alberghiero con fornitura di lenzuola e asciugamani e anche quando si tratta di sublocazioni o contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che cede a terzi il godimento dell'immobile.

Quanto si paga

L'imposta è una cedolare secca del 21%, indipendentemente dal reddito del proprietario o del comodatario. Il proprietario o comodatario deve però operare la scelta per questa cedolare, direttamente nella dichiarazione dei redditi (per quest'anno, quindi, nel 2017). La possibilità esisteva già prima ma la nuova norma la ha estesa (dal 1° giugno 2017) 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". Attenzione: se il proprietario o comodatario non fanno la scelta il ricavato è assoggettato a Irpef e quanto trattenuto dall'eventuale agente immobiliare o portale è considerato "a titolo d'acconto".

Chi paga

A pagare la ritenuta del 21% ci penserà direttamente l'agenzia immobiliare o il portale web che ha stipulato il contratto per conto del proprietario o comodatario. Gli agenti devono anche inviare una comunicazione in occasione della stipula di ogni nuovo contratto: nella norma non è specificato a chi e su cosa, ma viene chiarito che chi disobbedisce rischia una sanzione da 200 a 2mila euro. Se invece il proprietario (o il comodatario) non ha affidato la casa a un'agenzia o a un portale web immobiliare, sarà lui a pagare la cedolare del 21 per cento o, se non ha fatto la scelta, la normale Irpef.

Come si paga

La norma stabilisce che gli intermediari operino la ritenuta all'atto del pagamento dell'affitto al beneficiario (cioè a chi ha messo in locazione l'immobile). Quindi, una volta che l'inquilino 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 (sempre che arrivi in tempo utile il provvedimento attuativo delle Entrate, a oggi ancora mancante e senza il quale l'obbligo non scatta; il termine per l'emanazione è il 23 luglio 2017). Se però 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. Infine, se il proprietario (o il comodatario) non ha affidato la casa a un'agenzia o a un portale web immobiliare, pagherà la cedolare del 21% alle normali scadenze dell'Irpef (o, se non ha fatto la scelta per la cedolare, pagherà l'Irpef). Ricordiamo che per il provvedimento attuativo dell'agenzia delle Entrate, con le modalità di versamento della ritenuta da parte di agenti immobiliari o portali web, ci sono 90 giorni di tempo dall'entrata in vigore della legge di conversione del DI 50/2017, a oggi (16 giugno) ancora non pubblicata sulla Gazzetta ufficiale.

Gli altri obblighi

Gli intermediari (agenzie e portali) hanno l'obbligo di trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione da loro fatti concludere entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferiscono (quindi, per quelli del 2017, entro il 30 giugno 2018). L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati è punita con la sanzione amministrativa tra 250 e 2.000 Euro. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata (o correttamente integrata in caso di comunicazione incompleta o infedele) entro i 15 giorni successivi alla scadenza. Circa l'imposta di soggiorno, questa dovrà essere pagata al Comune in cui si trova l'immobile, a cura dell'intermediario o (se questo non è intervenuto) dal proprietario o comodatario secondo le modalità definite dal municipio locale.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 29 giugno 2017)

■ Tassa piatta, l'acconto sulla casa rimasta sfitta si può compensare

Un regime di tassazione opzionale che prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva di Irpef, addizionali regionale e comunale e imposte indirette di registro e di bollo relative al contratto di locazione: questa è la cedolare secca sugli affitti, disciplinata dall'articolo 3 del Dlgs 14 marzo 2011, n. 23. L'opzione è consentita al locatore solo per gli immobili a uso abitativo e per le relative pertinenze, locati per finalità abitative, e comporta la comunicazione preventiva al conduttore, tramite lettera raccomandata, della conseguente rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo per tutta la durata dell'opzione.

La base imponibile è rappresentata dal 100% del canone di locazione pattuito, mentre l'aliquota varia in base alla tipologia del contratto sottoscritto tra le parti. Per i contratti a canone libero si applica l'aliquota del 21 per cento, mentre per quelli a canone concordato la tassazione scende al 10 per cento. Dal 2014, infatti, è stata prevista fino a tutto il 2017 (dal 2018, salvo proroghe, l'aliquota salirà al 15%), un'agevolazione che premia solo i contribuenti che stipulano contratti di locazione a canone concordato. Più precisamente la norma fa riferimento ai contratti che, oltre a essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica), sono stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, come disciplinati dagli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 431/1998.

L'aliquota agevolata si applica anche ai contratti a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge 80, di conversione del DI 47/2014).

I contratti transitori

Nella circolare "Telefisco", la 8/E/2017, l'Agenzia ha precisato che l'aliquota ridotta si applica anche ai contratti transitori, ex articolo 5, comma 1, della legge 431/1998. Si tratta, in particolare, dei contratti della durata da uno a 18 mesi, a condizione che si tratti di contratti a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate in Comuni con carenze di disponibilità abitative o in quelli ad alta tensione abitativa. Oltre ai contratti di locazione stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, disciplinati dal secondo comma dell'articolo 5 della legge 431/1998, pertanto, scontano l'agevolazione anche quelli transitori, cioè di durata inferiore rispetto alle ordinarie tipologie contrattuali (a canone concordato di durata tre anni più due, o a canone libero di durata quattro anni più quattro).

Diverse tipologie

Nel caso prospettato dal lettore, l'appartamento nel 2016 risulta locato con due diverse tipologie contrattuali, per tre mesi a canone libero e per quattro mesi a canone concordato. La cedolare secca, quindi, sarà calcolata nella misura del 21% per il primo periodo e del 10% per il secondo periodo. Più precisamente, sul canone di 1.200 euro (400 x 3 mesi) sarà calcolata un'imposta di 252 euro, mentre sul canone di 1.320 euro (330 x 4 mesi) la cedolare ammonterà a 132 euro, per un totale di 384 euro per tutto il 2016.

Il problema nasce dal fatto che l'acconto della cedolare secca è stato versato per il 2016 nella misura del 95% dell'imposta dovuta per il 2015, quando l'immobile era locato per l'intero anno e tassato con l'aliquota del 21 per cento. Poiché il lettore ha deciso di presentare il modello 730, l'intermediario, Caf o professionista abilitato, che liquiderà le imposte determinerà esattamente il credito spettante sulla base delle indicazioni fornite nel modello dichiarativo, compensandolo con altre imposte eventualmente dovute, compreso l'acconto della cedolare secca per il 2017, o indicandolo nel prospetto specifico, cosicché il sostituto d'imposta, destinatario del risultato contabile del 730, potrà rimborsarlo con lo stipendio di luglio. I contribuenti che si avvalgono del modello Redditi, invece, dovranno calcolare autonomamente l'eventuale credito spettante, che potranno compensare mediante F24.

Nella circolare citata, peraltro, le Entrate hanno altresì confermato che il termine per il versamento del saldo e del primo acconto della cedolare secca è stato posticipato al 30 giugno dell'anno di presentazione della dichiarazione dei redditi, al pari del versamento delle altre imposte. Il dubbio era sorto poiché un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate del 2011 aveva fissato al 16 giugno il termine per il versamento del primo acconto della cedolare secca.

La registrazione

Qualunque modello dichiarativo si scelga, infine, è opportuno segnalare che i contribuenti che optano per la cedolare secca sono tenuti a indicare nella sezione II del quadro dedicato al reddito dei fabbricati gli estremi di registrazione del contratto di locazione.

Per coloro che si sono avvalsi della registrazione telematica (tramite Siria, Iris, Locazioni web o Contrattionline) basta riportare nella colonna 7 il codice identificativo contenuto nella ricevuta telematica. Chi invece ha registrato il contratto alle Entrate deve indicare la data, la serie, il numero e il sottnumero del contratto, nonché il codice dell'ufficio che ha eseguito la registrazione. Considerato che le istruzioni ministeriali non sono state di fatto modificate rispetto alle passate edizioni del 730 o del modello Unico (ora "sostituito" da Redditi), infatti, si ritiene che l'abrogazione (a opera del DI 244/2016) dell'obbligo di indicare nella dichiarazione gli estremi di registrazione del contratto di locazione sarà operativa il prossimo anno, stante anche il tenore letterale della norma che stabilisce l'entrata in vigore a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016.

(Luciano De Vico, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 26 giugno 2017)

■ **Si all'invio tardivo dopo la proroga**

La cedolare secca è un regime opzionale e alternativo alla tassazione ordinaria dei redditi di fabbricati. L'opzione si esercita, di regola, al momento della registrazione del contratto mediante la compilazione del quadro RLI oppure online attraverso uno dei software messi a disposizione dall'agenzia delle Entrate, e può essere espressa solo in dichiarazione esclusivamente per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (quelli di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno). Una volta esercitata, la scelta vale fino alla scadenza naturale del contratto, ferma restando la possibilità di optare per la cedolare anche in una delle annualità intermedie.

Se, ad esempio, per la prima annualità è stata pagata l'imposta di registro, è possibile scegliere la cedolare a decorrere dalla seconda annualità, e viceversa. Le annualità devono essere determinate con riferimento al periodo previsto nel contratto, non necessariamente ad anno solare. Potrebbe quindi capitare che il reddito di un fabbricato sia tassato per una parte dell'anno con cedolare secca e per un'altra parte dell'anno con Irpef e addizionali. In ogni caso, qualora il contribuente abbia intenzione di mantenere il regime della cedolare secca anche per il periodo di durata della proroga del contratto, è tenuto a rinnovare l'opzione entro il termine di versamento dell'imposta di registro, ovvero entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento.

In proposito, il DI 193/2016 ha previsto che la mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca non implica la decadenza dell'opzione. A determinate condizioni, però. Occorre infatti che il contribuente mantenga un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime opzionale, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare nell'apposito quadro in dichiarazione. Nella circolare "Telefisco" 8/E/2017, dello scorso 7 aprile, inoltre, le Entrate hanno chiarito che la nuova disposizione di carattere procedurale trova applicazione anche in relazione alle comunicazioni di proroga del contratto che andavano presentate prima del 3 dicembre, data di entrata in vigore della novità legislativa.

Avendo stipulato un contratto per il quale ha manifestato l'opzione in sede di registrazione, il lettore può, quindi, avvalersi della norma agevolativa purché abbia mantenuto un comportamento "concludente", e dunque non abbia pagato l'imposta di registro in relazione alle annualità di proroga, abbia versato correttamente la cedolare e compilato in maniera coerente gli appositi quadri della dichiarazione dei redditi.

Occorre, come peraltro è previsto dalla norma agevolativa, comunicare tardivamente la proroga del contratto versando la sanzione nella misura di 100 euro, ridotta a 50 euro se la comunicazione è presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni. La sanzione va versata attraverso il modello F24 Elide, adoperando il codice tributo 1511 approvato con la risoluzione dell'agenzia delle Entrate 30/E del 10 marzo 2017.

Resta fermo che, per il mantenimento del regime sostitutivo della cedolare secca, anche per le annualità di proroga del contratto di locazione, il locatore deve rinunciare all'aggiornamento del canone per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione. Si deve tenere presente che l'opzione non è valida se non è preceduta dall'invio di una lettera raccomandata all'inquilino, con la quale si comunica la rinuncia agli aggiornamenti contrattuali per tutta la durata dell'opzione. Se il contratto non prevede alcun tipo di aggiornamento, l'adempimento non è invece necessario.

In presenza di più contitolari dell'immobile, infine, ciascuno è libero di esprimere la propria scelta in merito al regime di tassazione, con l'unica particolarità che, se anche uno solo opta per la cedolare, tutti i comproprietari devono rinunciare all'aggiornamento del canone, anche quelli che decidono di restare nella tassazione ordinaria.

(Luciano De Vico, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 26 giugno 2017)

Rassegna di normativa

(G.U. 3 luglio 2017, n. 153)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI CONFERENZA UNIFICATA

ACCORDO 4 maggio 2017

Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze. Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. (Repertorio atti n. 46/CU).

(G.U. 5 giugno 2017, n. 128, S.O., n. 26)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un fosso, in Forlì

(G.U. 6 giugno 2017, n. 129)

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

COMUNICATO

Determinazione dei tassi di interesse per l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.

(G.U. 12 giugno 2017, n. 134)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO

DECRETO 19 aprile 2016

Disposizioni integrative e correttive in materia di crediti d'imposta nel settore della produzione cinematografica.

(G.U. 23 giugno 2017, n. 144)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO

DECRETO 19 aprile 2017

Disposizioni integrative e correttive in materia di crediti d'imposta nel settore cinematografico e audiovisivo.

(G.U. 23 giugno 2017, n. 144)

MINISTERO DELLA DIFESA

COMUNICATO

Espunzione dall'elenco degli alloggi da alienare e contestuale inserimento nell'elenco degli immobili da alienare secondo le modalità previste dall'art. 307 del codice dell'ordinamento militare, di taluni immobili in Savona.

(G.U. 24 giugno 2017, n. 145)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 giugno 2017

Integrazioni delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 16 febbraio 2017 in materia di riqualificazione e sicurezza delle periferie.

(G.U. 27 giugno 2017, n. 148)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, per il mese di maggio 2017, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).
(G.U. 27 giugno 2017, n. 148)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 27 giugno 2017

Tassi effettivi globali medi ai sensi della legge sull'usura. Periodo di rilevazione 1° gennaio-31 marzo 2017. Periodo di applicazione dal 1° luglio al 30 settembre 2017.
(G.U. 30 giugno 2017, n. 151)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Sezione VI Civile - 2 - Sentenza 28 giugno 2017, n. 16260

Sul terrazzo comune lecite le fioriere se non «privatizzano» lo spazio

Cassazione generosa con chi trasforma gli spazi comuni, magari ingentilendoli.

La condomina che trasforma un finestra in porta finestra per accedere al terrazzo condominiale dal suo appartamento e mette sul lastrico solare una ringhiera e delle fioriere, può lasciare tutto al suo posto se, con il suo intervento, non ha cambiato la destinazione principale del bene.

La Corte di cassazione, con la sentenza 16260/2017 (relatore Antonio Scarpa), accoglie il ricorso di una signora che amava i fiori e il sole. Per godere degli uni e degli altri aveva creato una porta finestra all'interno della sua casa, attraverso la quale, salendo tre scalini, poteva accedere al terrazzo condominiale dove aveva sistemato degli attrezzi da giardino e delle fioriere.

Per la Corte d'Appello la ricorrente doveva rimuovere tutto e riportare il lastrico alla sua disposizione originale, alterata con i suoi interventi. Secondo la Corte territoriale, infatti, la ricorrente con la porta finestra la ringhiera e i fiori aveva di fatto "privatizzato", rendendo di uso esclusivo un bene di proprietà condominiale. Ma anche la signora ha da dire la sua e la Cassazione le dà ragione.

Al terrazzo condominiale, infatti, si poteva accedere solo dall'appartamento della ricorrente, la quale, grazie ai manufatti della "discordia" ne utilizzava solo una parte, senza pregiudicare gli altri partecipanti né alterare la destinazione di copertura degli edifici sottostanti.

Per la Cassazione basta ad accogliere il ricorso annullando con rinvio il verdetto con il quale la Corte d'Appello chiedeva alla donna il ripristino nella condizione originaria.

La Cassazione precisa che un corretto uso della cosa comune (articolo 1102 del Codice civile) non esclude la possibilità per il singolo partecipante di godere maggiormente del bene né di servirsene per usi esclusivamente personali, traendone ogni possibile utilità. Non si può, infatti, intendere l'uso paritetico come un'assoluta identità di utilizzo della "res", perché in tal modo si vieterebbe a ciascuno di fare della cosa comune un uso a proprio vantaggio.

I rapporti tra condòmini devono essere improntati ad un principio di solidarietà, che impone un costante equilibrio.

Se dunque è prevedibile che gli altri condomini non siano nelle condizioni, a differenza della ricorrente, di fare lo stesso uso del lastrico solare, la signora è libera di sfruttare al massimo il suo "vantaggio" logistico.

Il limite scatta solo se, con la modifica, potrebbe impedire ai titolari di utilizzare in futuro il terrazzo perché è stato limitato il piano di calpestio o è stata compromessa la funzione di copertura.

(Patrizia Maciocchi, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 30 giugno 2017)

Immobili: fisco

■ Corte di Cassazione – Sezione Tributaria - Ordinanza 28 giugno 2017, n. 16143

Agevolazioni "prima casa", irrilevanti i dati catastali per individuare l'abitazione di lusso

Ai fini delle agevolazioni sulla prima casa, i dati catastali sono irrilevanti per classificare l'abitazione come di lusso. Gli unici parametri validi sono quelli contenuti nel decreto ministeriale, quali la superficie effettiva, al netto di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina.

È quanto affermato dalla Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, con l'ordinanza n. 16143 del 28 giugno 2017. Gli Ermellini hanno accolto il ricorso degli acquirenti di un immobile ritenendo determinanti i parametri stabiliti con decreto ministeriale per classificare l'immobile e stabilire il diritto alle agevolazioni "prima casa".

Il fatto – L'ordinanza in commento prende le mosse dall'impugnazione proposta avverso la sentenza della Commissione Tributaria, che aveva revocato le agevolazioni "prima casa" ai proprietari dell'abitazione, in quanto, dai dati catastali, l'immobile era classificato come immobile di lusso. Secondo i ricorrenti, la sentenza della CTR è sbagliata, in quanto la classificazione dell'immobile è stata fondata esclusivamente sulle risultanze catastali, e non in base ai criteri dettati dall'art. 6 del D.M. 2.8.1969.

Determinanti i parametri ministeriali - La Suprema Corte ha ritenuto corretta la doglianza cassando la sentenza impugnata, in quanto effettivamente la C.T.R. ha erroneamente fondato la propria decisione solo sulla risultanze catastali, mentre per l'art. 6 del citato D.M. costituiscono abitazioni di lusso, tra altre tipologie, le unità immobiliari "aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)".

Da ciò deriva che il carattere non di lusso del fabbricato in questione, per l'applicazione (o la conservazione in caso vendita e successivo riacquisto) dell'aliquota agevolata, deve essere riscontrato sulla sola base dei criteri indicati dal citato decreto ministeriale, restando priva di autonoma e decisiva rilevanza la classificazione catastale, da cui, come nella specie, la superficie complessiva superava il massimo previsto per la fruibilità dell'agevolazione.
(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 4 giugno 2017)

Immobili: vendita e locazione

■ Corte di cassazione – Sezione II Penale - Sentenza 4 aprile 2017, n. 16644

Truffa contrattuale se l'immobile non è conforme all'Ape

La normativa vigente (il riferimento è al Dlgs 192/2005 e al più recente DI 62/2013) riconosce un ruolo fondamentale alla certificazione energetica degli edifici.

Il Legislatore non si limita a prevedere che l'acquirente abbia ricevuto le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile, ma va ben oltre, imponendo la materiale consegna della relativa documentazione. Detto in altri termini, non è sufficiente informare verbalmente l'acquirente sulla "fame di energia" dell'appartamento, ma occorre consegnare materialmente il cosiddetto Ape, ovvero l'Attestato di prestazione energetica. In realtà l'attuale mercato immobiliare non valuta con sufficiente attenzione gli aspetti energetici delle unità immobiliari mostrando maggior interesse per elementi più immediati e tangibili quali il prezzo di acquisto e la possibilità di accedere ai mutui. Ciò non toglie che qualcuno possa pretendere, a ragione, che l'Ape non sia solo un semplice "pezzo di carta", ma che quanto dichiarato corrisponda alla realtà. Ed è proprio ciò che è accaduto nel caso in esame in cui il costruttore-venditore vende un immobile che si scopre dotato di caratteristiche diverse da quelle dichiarate nella certificazione energetica. Diciamo subito che si tratta di "situazioni scomode" capaci di sfociare nella truffa contrattuale (art. 640 del codice penale).

Il fatto

Il costruttore rilascia un certificato energetico che riporta una categoria non corrispondente alle caratteristiche dell'immobile venduto e, di conseguenza, scatta l'accusa di truffa contrattuale. La Corte di appello presume la buona fede e, facendo leva su di essa, esclude la responsabilità del venditore che, a quanto pare, aveva confidato nelle valutazioni dei tecnici che avevano attestavano la conformità delle opere al progetto approvato.

Il costruttore non può essere in buona fede

La sentenza viene impugnata dall'acquirente: il costruttore non poteva essere in buona fede in quanto i lavori erano stati eseguiti in economia e non poteva non sapere di avere utilizzato materiali di qualità inferiore a quella dichiarata, di avere installato serramenti ed impianti di riscaldamento non conformi e di non avere rifatto il tetto. Ciò avrebbe comportato, come diretta conseguenza, un peggioramento della classe energetica dell'edificio.

La decisione della Cassazione

La Sezione II penale della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 16644 del 4 aprile 2017, ha accolto il ricorso. Il costruttore-venditore non poteva non sapere che la difformità tra i lavori eseguiti e quelli progettati avrebbero comportato un peggioramento della categoria energetica dell'edificio e, conseguentemente, la vendita di un immobile con caratteristiche diverse (o meglio, peggiori) rispetto a quelle dichiarate nella certificazione energetica.

Risparmiare costa caro

Ma per quale motivo il costruttore non poteva non sapere? Secondo la cassazione, la vendita dell'immobile con una classe energetica effettiva non corrispondente a quella dichiarata non poteva sfuggire al costruttore, in quanto le opere risultano meno costose rispetto a quanto inizialmente previsto. In sostanza, il costruttore avrebbe voluto risparmiare sui costi e, in tal modo, gli immobili sarebbero risultati difformi dal progetto originario.

Attenzione alle certificazioni dei materiali

La Cassazione insegna che occorre prestare la massima attenzione possibile nell'attestare le prestazioni dell'immobile. Volendo esasperare il concetto, si potrebbe giungere ad affermare che tutte le componenti del fabbricato dovrebbero essere certificate costituendo un vincolo per il costruttore-venditore. Nel concreto, però, occorre spezzare una lancia in favore delle imprese di costruzione che, spesso, non sono poste nelle condizioni di lavorare con la dovuta serenità;

le procedure tecnico-amministrative, a dispetto della sbandierata "semplificazione", si fanno ogni giorno più contorte e le norme, dal loro canto, si accavallano tra loro rendendo la situazione critica anche per i più esperti.

Sintomatico il caso dell'Enea

Le imprese vengono "bacchettate" perché non rispettano le norme ma non ci si rende conto di quanto la normativa sia carente e farraginoso. Proprio in questi giorni è stata presentata una interpellanza parlamentare denunciando (presunti) inadempimenti da parte dell'Enea. Di che stiamo parlando? A quanto pare l'Enea non avrebbe reso noto i dati necessari per compilare la prescritta certificazione energetica.

Cerchiamo di chiarire l'arcano. Il decreto interministeriale 26 giugno 2015 pone a carico del proprietario/venditore l'obbligo di effettuare la comparazione delle prestazioni energetiche degli immobili; in definitiva è necessario dichiarare gli indici di prestazione e la classificazione degli edifici simili sulla base di informazioni fornite da Enea.

L'Enea, a sua volta, avrebbe dovuto divulgare i dati necessari entro il 1° aprile 2017 (e non si tratta di un pesce d'aprile) ma risulta ancora inadempiente per cui, a cascata, i privati non sono posti nelle condizioni di rispettare la normativa vigente. Tale situazione ha fatto scattare la denuncia di tre parlamentari che hanno chiesto al Ministro dello sviluppo economico "quali iniziative il Ministro interrogato abbia intenzione di porre in essere al fine di verificare le motivazioni per cui l'Enea non abbia ancora adempiuto agli obblighi citati in premessa e quali iniziative abbia intenzione di adottare al fine di rendere operativo anche questo adempimento".
(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 16 giugno 2017)

■ **Corte di cassazione – Sentenza 14 giugno 2017 n. 14804**

Nullità del contratto di compravendita per mancata indicazione della concessione edilizia

La nullità per omessa dichiarazione degli estremi della concessione edilizia, ovvero degli estremi della domanda in sanatoria, è riconducibile alla fattispecie della nullità formale, posta a tutela dell'affidamento dell'acquirente. Ne consegue che, ai fini della sua legittima predicabilità, è sufficiente che si riscontri la mancata indicazione nell'contratto degli estremi della concessione, senza che occorra interrogarsi sulla reale esistenza di essa. Questo il principio di diritto ribadito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 14804 del 14 giugno 2017.

La vicenda riguardava un contratto di compravendita immobiliare, con consegna immediata dell'immobile e pagamento del prezzo concordato in più soluzioni. Rilevato il mancato versamento del prezzo, il venditore agiva per la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni. L'acquirente si difendeva eccependo che, successivamente alla vendita, sull'immobile erano state iscritte ipoteche a tutela di debiti del venditore; chiedeva quindi il trasferimento ex art. 2932 c.c. nonché la condanna al risarcimento dei danni.

Il Tribunale dichiarava d'ufficio la nullità del contratto per mancanza della indicazione della concessione edilizia e ordinava al convenuto di rilasciare l'immobile. Decisione confermata dalla Corte d'Appello, secondo la quale non era stata fornita prova della domanda in sanatoria e non era stato provato il pagamento della sanzione.

La Suprema Corte ha confermato la decisione di merito, sulla base del consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo il quale il rilievo "ex officio" di una nullità negoziale - sotto qualsiasi profilo ed anche ove sia configurabile una nullità speciale o "di protezione" - deve ritenersi consentito, sempreché la pretesa azionata non venga rigettata in base ad una individuata "ragione più liquida", in tutte le ipotesi di impugnativa negoziale (adempimento, risoluzione per qualsiasi motivo, annullamento, rescissione), senza, per ciò solo, negarsi la diversità strutturale di queste ultime sul piano sostanziale, poiché tali azioni sono disciplinate

da un complesso normativo autonomo ed omogeneo, affatto incompatibile, strutturalmente e funzionalmente, con la diversa dimensione della nullità contrattuale (Cass. civ. n. 26242/2014).

Respinta anche l'ulteriore eccezione, relativa all'avvenuta sanatoria dell'immobile ed al tempestivo deposito della documentazione che dimostrava la regolarizzazione amministrativa.

Gli Ermellini, in realtà, hanno chiarito che la nullità prevista dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47/1985 (omessa dichiarazione degli estremi della concessione edilizia dell'immobile oggetto di compravendita, ovvero degli estremi della domanda di concessione in sanatoria) "riveste carattere formale (e non meramente virtuale) riconducibile, per l'effetto, nel sistema generale delle invalidità, all'ultimo comma dell'art. 1418 c.c., attese la funzione di tutela dell'affidamento dell'acquirente, con la conseguenza che, ai fini della sua legittima predicabilità, è sufficiente che si riscontri la mancata indicazione nell'atto degli estremi della concessione, senza che occorra interrogarsi sulla reale esistenza di essa".

L'eventuale "conferma" – si legge ancora nella sentenza - pur prevista dalla citata l. n. 47/1985, deve risolversi in un nuovo e distinto atto, mediante il quale si provveda alla comunicazione dei dati mancanti o all'allegazione dei documenti, avente i medesimi requisiti formali del precedente, ed in forme che non ammettono equipollenti (Cass. n. 8147/2000). Nel caso di specie la prova non è inutilizzabile per tardività del deposito e, dunque, il contratto è nullo per assenza di un requisito essenziale.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 giugno 2017)

■ **Corte di appello di Trieste – Ordinanza 30 maggio 2017 n. 57**

Cessione immobile tra coniugi, per trascrivere l'accordo serve il notaio

La Corte d'Appello di Trieste (ordinanza datata 30 maggio 2017 n.57 in riforma del decreto del Tribunale di Pordenone del 16 marzo 2017) ha precisato che per la trascrizione dell'accordo di negoziazione assistita che contiene il trasferimento di un immobile tra coniugi in vista della separazione, non bastano gli avvocati ma è necessaria la presenza del notaio. La legge non conosce deroghe espresse alla regola della previa autentica delle scritture private ai fini della trascrizione. Inutile poi sostenere che l'intesa raggiunta dalla coppia che si lascia sia equiparata a un provvedimento giudiziario grazie al nulla osta del pm: mai può essere assimilabile a una sentenza in quanto non promana da un organo giudiziale.

La questione. Il conservatore dei registri immobiliari aveva rifiutato la trascrizione dell'accordo fra coniugi che prevedeva il trasferimento del 50 per cento dell'immobile dal marito alla moglie comproprietaria, la quale ne diventava così titolare esclusiva. A parere del conservatore mancava l'autenticazione prevista dalla legge.

Il precedente del Tribunale di Pordenone. Secondo il Tribunale adito non era necessario l'intervento del predetto "pubblico ufficiale a ciò autorizzato" in un procedimento di Negoziazione Assistita in materia di famiglia, regolato in forma specifica dall'art. 6 D.L. n. 132/2014. Infatti ai sensi del 3° comma di tale ultima disposizione, in materia di famiglia, l'accordo raggiunto a seguito della convenzione va sottoposto al Procuratore della Repubblica per la concessione dell'autorizzazione o (come nel caso in esame) per il rilascio del nulla osta ed infine "...produce gli effetti e tiene luogo dei provvedimenti giudiziari che definiscono...i provvedimenti di separazione giudiziale...". Quindi, poiché i provvedimenti giudiziari - sentenze, ordinanze e decreti - non richiedono autenticazioni delle sottoscrizioni da parte di ulteriori "pubblici ufficiali a ciò autorizzati" ai fini della trascrizione delle cessioni immobiliari in essi eventualmente contenute, risulta evidente che neppure gli Accordi di Negoziazione dovranno essere soggetti a tale adempimento.

L'impugnativa dell'Avvocatura. In seguito alla sentenza di marzo, l'Avvocatura dello Stato ha presentato ricorso per conto della Conservatoria dei registri immobiliari.

La pronuncia della Corte d'Appello di Trieste. I giudici di secondo grado hanno osservato che la trascrivibilità dell'accordo di negoziazione è stata ritenuta legittima dal Tribunale non tanto perché l'autentica degli avvocati è stata equiparata a quella dei pubblici ufficiali, ma per l'equiparazione dell'accordo agli altri provvedimenti che concludono l'iter della separazione innanzi all'autorità giurisdizionale, sia essa consensuale o contenziosa. A tal proposito la Corte d'Appello ha sottolineato che la certificazione dell'autografia delle firme ha come unico fine la successiva trasmissione dell'accordo di negoziazione all'ufficiale dello Stato civile per i conseguenti adempimenti anagrafici; si deve viceversa escludere che analogo potere certificativo possa essere riconosciuto ai difensori ai fini delle trascrizioni immobiliari. Difatti, la necessità di un controllo pubblico è principio essenziale e cardine del sistema della pubblicità immobiliare che non può consentire a soggetti privati, pur qualificati, ma certamente legati dal rapporto professionale alle parti che assistono e quindi privi del requisito della terzietà, di certificare con la propria sottoscrizione atti che poi devono trovare ingresso nel complesso sistema delle trascrizioni e delle intavolazioni diretto a garantire la certezza dei diritti

Il nulla osta del P.M. Su questo aspetto, la Corte territoriale ha evidenziato che l'esame del P.M. è un controllo successivo alla formazione dell'accordo, limitato a un punto di vista documentale e, pertanto, non può svolgere alcuna funzione di autenticazione: il P.M. non conferisce natura di atto pubblico all'accordo, che è e resta atto di natura privata.

In conclusione. La Corte d'Appello di Trieste ha accolto il reclamo dell'Avvocatura e ha ribadito che è un principio fondamentale del nostro ordinamento tutelare i trasferimenti immobiliari e che tale tutela sia affidata a un pubblico ufficiale, soggetto indipendente dagli interessi delle parti, diversamente dall'avvocato che svolge la professione nell'esclusivo interesse del suo cliente. Secondo la Corte, nel nostro ordinamento l'intervento del notaio pubblico ufficiale, terzo e imparziale, è un presidio della legalità, della proprietà e dei diritti dei cittadini in materia societaria e immobiliare, inoltre costituisce una garanzia per la corretta tenuta dei registri pubblici.

(Maurizio Tarantino, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 20 giugno 2017)

Approfondimenti

IMMOBILI
VENDITA E
CERTIFICAZIONI

Procedimento di rilascio del certificato di abitabilità

Rosario Di Legami, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Ventiquattrore Avvocato", 20 giugno 2017 - n. 6 - p. 73-79

LA QUESTIONE

Qual è il procedimento di rilascio del certificato di abitabilità? Quali sono le conseguenze nell'ipotesi di vendita di un immobile in assenza di tale certificato? Qual è la posizione giurisprudenziale più recente?

Superamento della distinzione tra agibilità e abitabilità

Il legislatore ha abbandonato la tradizionale distinzione tra abitabilità e agibilità, che atteneva alla natura degli edifici per cui veniva richiesto il relativo provvedimento amministrativo.

Più precisamente, mentre il certificato di abitabilità riguardava di regola le case a uso di civile abitazione, quello di agibilità era richiesto per tutte le altre costruzioni destinate a uso non abitativo o residenziale, e quindi uffici, esercizi pubblici e commerciali.

Per l'effetto veniva ritenuto, sulla base della storica necessità di garantire una maggior salubrità nell'ipotesi di uso abitativo, che vi fosse un rapporto di continenza tra i due provvedimenti, sicché l'abitabilità veniva indicata come concetto più ampio nonché comprendente l'agibilità.

In realtà, in ossequio a una condivisibile tendenza alla semplificazione amministrativa, il legislatore ha unificato i due concetti, cristallizzando una unicità concettuale già sostanzialmente esistente, atteso che abitabilità e agibilità si distinguevano solo semanticamente, visto che l'ordinamento prevedeva, ai sensi dell'art. 221 del T.U. di Sanità e dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 (abrogato dall'art. 136, D.P.R. 06.06.2001, n. 380) un identico procedimento per il rilascio dell'idoneità abitativa di qualunque unità immobiliare, a prescindere dalla sua destinazione.

Tale unicità si evince in primo luogo dai lavori preparatori al D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) i quali hanno sancito che «per quanto riguarda l'agibilità degli edifici, si è, preliminarmente, operato per ridurre a unità i termini di agibilità-abitabilità fonte di ambiguità, in quanto promiscuamente impiegati dal Legislatore (...) provvedendosi pertanto ad eliminare il duplice riferimento terminologico attualmente presente nella legislazione di settore».

Inoltre gli artt. 24 e 26 (mentre l'art. 25 risulta abrogato dall'art. 3 del D.Lgs. 25.11.2016, n. 222) del citato D.P.R. disciplinano il procedimento del solo certificato di agibilità, con ciò riconducendo a unico procedimento il rilascio sia dell'agibilità sia dell'abitabilità. Conseguentemente, il certificato di agibilità è attualmente utilizzato come termine onnicomprensivo, riferibile sia al vecchio certificato di abitabilità (che valeva per le costruzioni destinate ad abitazione), sia al vecchio certificato di agibilità (che valeva per le unità

immobiliari diverse dalle abitazioni). Sembra altresì opportuno evidenziare che, nell'ottica di una unicità procedimentale, e al fine di non parcellizzare le varie autorizzazioni richieste per il concreto godimento di un immobile, l'art. 2, comma 282, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato cd. Legge finanziaria 2008), stabiliva: «Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio».

Più in particolare il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante «Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia», dapprima modificato dall'art. 13 del D.Lgs. 3 marzo del 2011, n. 28, poi sostituito dall'art. 1 Dl. 4 giugno del 2013, n. 63, così come modificato dall'allegato alla legge di conversione 3 agosto del 2013, n. 90, all'art. 1 "Finalità", statuisce:

"1. Il presente decreto promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all'efficacia sotto il profilo dei costi.

2. Il presente decreto definisce e integra criteri, condizioni e modalità per:

a) migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;

b) favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;

b-bis) determinare i criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;

b-ter) effettuare le ispezioni periodiche degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva al fine di ridurre il consumo energetico e le emissioni di biossido di carbonio;

c) sostenere la diversificazione energetica;

d) promuovere la competitività dell'industria nazionale attraverso lo sviluppo tecnologico;

e) coniugare le opportunità offerte dagli obiettivi di efficienza energetica con lo sviluppo di materiali, di tecniche di costruzione, di apparecchiature e di tecnologie sostenibili nel settore delle costruzioni e con l'occupazione;

f) conseguire gli obiettivi nazionali in materia energetica e ambientale;

g) razionalizzare le procedure nazionali e territoriali per l'attuazione delle normative energetiche al fine di ridurre i costi complessivi, per la pubblica amministrazione e per i cittadini e per le imprese;

h) applicare in modo omogeneo e integrato la normativa su tutto il territorio nazionale;

h-bis) assicurare l'attuazione e la vigilanza sulle norme in materia di prestazione energetica degli edifici, anche attraverso la raccolta e l'elaborazione di informazioni e dati;

h-ter) promuovere l'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali".

Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dagli artt. 24 e 26 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

In particolare, ai sensi dell'art. 24, come sostituito dall'art. 3, D.Lgs. 25.11.2016, n. 222, 1, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, vengono attestati mediante segnalazione certificata. Quanto all'iter, l'articolo 24, al comma 2, prescrive che nel termine di giorni quindici dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, ovvero il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, oppure i loro successori o aventi causa, hanno l'onere di presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. L'omessa presentazione della segnalazione, nei tre casi sopra indicati, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

Il comma 4 precisa, sempre ai fini dell'agibilità, che la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

A corredo della richiesta si richiede una serie di documenti:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Il comma 6 precisa che l'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 del medesimo art. 24, può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5, al contempo prevedendo l'applicazione dell'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Infine le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

L'articolo 26 del medesimo D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 3, D.Lgs. 25.11.2016, n. 222, disciplina la dichiarazione di inagibilità, statuendo che la presentazione

della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Agibilità e contratto di vendita

Le più numerose e dibattute questioni in merito alla tematica del certificato di agibilità attengono alla sua incidenza nell'ambito del contratto di vendita, e in particolare alla patologica situazione di alienazione di immobile in assenza del suddetto certificato, ad esempio nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato ancora definito; ovvero in cui la costruzione sia stata ultimata ma per essa non è stato ancora avviato o concluso l'iter per il rilascio del certificato;

Al riguardo, e anche in relazione ai rimedi concessi dall'ordinamento giuridico, è opportuno distinguere a seconda che l'acquirente ne fosse o meno a conoscenza.

Conoscenza da parte dell'acquirente dell'assenza del certificato di agibilità

Si è aperto un ampio e non pacifico dibattito in merito alla questione se la consapevolezza del compratore sull'assenza del certificato di abitabilità debba interpretarsi quale acquiescenza a uno stato di fatto che viene implicitamente accettato, elidendo in tal modo qualsiasi ipotesi di inadempimento, ovvero se quella conoscenza non escluda comunque l'obbligo del venditore di dotare il bene della licenza di agibilità (e/o abitabilità), senza la quale esso non acquisterebbe la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale.

Una prima opzione ermeneutica ha valorizzato l'elemento soggettivo pattizio, ravvisando l'essenza del contratto nell'accordo delle parti quale attuazione esclusiva della volontà dei contraenti. In virtù di tale principio, è stato affermato che la conoscenza da parte dell'acquirente dello stato di inagibilità dell'immobile, nonché il reciproco accordo di trasferire l'immobile privo di tale documentazione, porterebbe a escludere l'applicabilità sia della disciplina sull'eccezione di inadempimento che, ex art. 1460 c.c., l'acquirente potrebbe eccepire al venditore sia a fortiori del rimedio risolutorio.

Altro filone interpretativo ha invece ritenuto che la mera conoscenza e consapevolezza da parte del compratore dell'assenza della abitabilità al momento della stipulazione del contratto di compravendita immobiliare non vale a escludere l'inadempimento del venditore. A sostegno di tale assunto, si sostiene che nella vendita di immobili il certificato di abitabilità è un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua capacità di assolvere alla propria determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente a effettuare l'acquisto, con la conseguenza che solo un'espressa rinuncia da parte dello stesso al requisito dell'agibilità, con la manifestazione di volontà di esonerare comunque il venditore del relativo obbligo, è idoneo a escludere l'inadempimento dell'alienante.

Possibilità di ricorrere all'ipotesi di aliud pro alio

Una delle opzioni ermeneutiche più accreditate riconduce il suddetto inadempimento del venditore a un'ipotesi di aliud pro alio, per cui non fornendo il certificato di abitabilità l'alienante trasferirebbe un bene diverso da quello negoziato. È stato al riguardo sostenuto dalla giurisprudenza che il rilascio del certificato di abitabilità è un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente a effettuare l'acquisto, sicché la sua mancanza configura inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio qualora non emerga la volontà dell'acquirente di esonerare il venditore dal relativo obbligo.

Né è stato affermato osterebbe all'applicabilità della suesposta fattispecie la circostanza che per aversi aliud pro alio deve ricorrere l'assoluta diversità anche materiale tra res negoziata e res effettivamente consegnata, atteso che occorre tener conto non della comparazione fisica del bene negoziato, bensì della funzione economica cui la res è destinata nel programma negoziale dell'acquirente.

Tale inquadramento normativo rende utilizzabile il generale rimedio previsto dall'art. 1453 c.c. e sottrae la tutela dell'acquirente dai brevi termini di prescrizione e decadenza previsti dalla disciplina dei vizi e della mancanza della qualità della cosa. Pertanto l'azione del compratore resta esperibile entro il termine di prescrizione ordinaria e non è soggetta all'onere della denuncia.

Per quanto concerne il rapporto relativo alla certificazione in commento e la destinazione dell'immobile, la giurisprudenza di merito (Tribunale Perugia, Sezione 2 civile, Sentenza 14 settembre 2016, n. 2047) ha sottolineato che, ai fini della configurabilità di una vendita *aliud pro alio*, occorre la presenza del requisito della difformità assoluta dell'immobile dal progetto autorizzato, cioè il difetto in astratto dei requisiti edilizio-urbanistici di commerciabilità, ovvero l'insussistenza delle condizioni per ottenere la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile medesimo. Al contempo, mentre nella vendita di immobile destinato ad abitazione, l'abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, ciò non vale nella vendita di immobili destinati "a uso diverso" laddove, escluse le fattispecie ove un particolare requisito giuridico sia assunto come essenziale ai fini della concreta realizzazione della funzione economica del contratto, la destinazione "a uso ufficio" implica, secondo il senso comune, che il bene alienato debba essere adibito ad un'attività che sia espressione dell'operare professionale del soggetto acquirente. Inoltre, restando sempre nell'area di merito (Corte d'Appello Campobasso, civile, Sentenza 15 marzo 2016, n. 57), e a convalida del prevalente indirizzo di legittimità, si è evidenziato che, seppur l'art. 1477, comma 3 c.c. pone in capo al venditore l'obbligo di consegnare all'acquirente i documenti relativi all'uso della cosa venduta, tra i quali rientra il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile destinato ad abitazione, è pur vero che nessuna norma contempla l'obbligo del preventivo rilascio di detto certificato perché si possa alienare un immobile destinato ad essere abitato. Il trasferimento di una casa priva di licenza di abitabilità/agibilità, infatti, non presenta, di per sé, oggetto illecito, ma, tutt'al più, potrebbe, in astratto, essere a posteriori risolvibile per mancanza di una qualità essenziale del bene, ex art. 1497 c.c., tale da far ravvisare l'ipotesi di consegna di *aliud pro alio*, soltanto, però, nell'ipotesi in cui l'immobile versi in una situazione di grave e insanabile violazione urbanistica, tale da escludere che le Autorità competenti possano mai rilasciarne la certificazione di abitabilità.

L'immobile privo di abitabilità non è commerciabile

L'appartamento a uso abitazione non è commerciabile se manca il certificato di abitabilità. Questo il dictum reso dalla seconda sezione civile della Cassazione con la sentenza n. 2294 del 30 gennaio 2017, ribadendo la linea dura verso la pratica degli abusi edilizi, inquadrandola nella consegna di *aliud pro alio*. Per gli ermellini la parte venditrice di un bene immobile destinato ad abitazione ha sempre l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità. La violazione di siffatto obbligo, peraltro, può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla circostanza che il venditore, al momento della stipula, abbia già presentato una domanda di condono finalizzata a sanare l'irregolarità amministrativa.

Applicabilità del rimedio ex art. 1477 c.c.

Una diversa ricostruzione ha ricondotto l'inadempimento del venditore alla violazione dell'obbligo di consegnare i documenti relativi alla cosa venduta di cui all'art. 1477 c.c.

Sotto questo profilo, si è distinto tra abitabilità dell'unità immobiliare in senso sostanziale attinente alle reali condizioni del bene e abitabilità legale, attestata dal materiale rilascio del certificato da parte della P.A.

In merito a tale ultimo requisito, parte della giurisprudenza ritiene assolto l'obbligo del venditore in ordine all'agibilità dell'edificio trasferito soltanto quando l'agibilità venga materialmente consegnata, ritenendo pertanto che sorga in capo al venditore un'autonoma obbligazione di consegnare il titolo abilitativo. Da ultimo, va evidenziato che la corte territoriale di Campobasso (Corte d'Appello Campobasso civ., Sentenza 15 marzo 2016, n. 57), affrontando il tema in commento, ha chiarito che, sempre nell'ambito della compravendita di immobili ad uso abitativo, anche se l'art. 1477, al comma 3, c.c., ripone in capo alla parte

venditrice l'onere di consegnare all'acquirente i documenti relativi all'uso della cosa venduta, tra i quali rientra il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile destinato ad abitazione, è pur vero che nessuna norma contempla l'obbligo del preventivo rilascio di detto certificato perché si possa alienare un immobile destinato ad essere abitato. Per lo stesso collegio, il trasferimento di un immobile privo di licenza di abitabilità/agibilità non presenta, di per sé, oggetto illecito, bensì, e tutt'al più, potrebbe, in astratto, essere a posteriori risolubile per mancanza di una qualità essenziale del bene, in conformità al disposto di cui all'art. 1497 c.c., tale da far ravvisare l'ipotesi di consegna di aliud pro alio, soltanto, però, nell'ipotesi in cui l'immobile versi in una situazione di grave e insanabile violazione urbanistica, tale da escludere che le Autorità competenti possano mai rilasciarne la certificazione di abitabilità. Infine la Suprema Corte di Cassazione (Corte di Cassazione civ., Sez. II, 8 febbraio 2016, n. 2438), ha chiarito che l'obbligo di consegnare il certificato di agibilità grava ex lege sul venditore, in base all'art. 1477, comma 3, c.c. e a ciò consegue che il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune, nei cui confronti peraltro è obbligato ad attivarsi il promittente venditore, risulta giustificato, poiché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale nonché a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene.

Certificato di agibilità e contratto di locazione

Per quanto attiene alla locazione dell'immobile privo del certificato di agibilità, la giurisprudenza ha riscontrato la presenza d'un vizio che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa locata all'uso, potrebbe giustificare la risoluzione del contratto o la riduzione del canone ai sensi dell'art. 1578 c.c.

La Suprema Corte ha al riguardo più volte stabilito che il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta. Conseguentemente, il carattere abusivo dell'immobile locato ovvero la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 c.c. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 c.c. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico). Per l'effetto, il conduttore avrà comunque l'obbligo di pagare il canone anche con riferimento all'immobile privo dell'agibilità.

Alla luce di quanto sopra esposto quindi, il locatore di un immobile è responsabile nei confronti del conduttore per il mancato rilascio della licenza di abitabilità solo se, in conseguenza del mancato rilascio, il conduttore non abbia potuto godere in concreto della cosa locata.

Considerazioni conclusive

Il Testo Unico dell'edilizia ha semplificato il procedimento amministrativo di rilascio della agibilità, prevedendo espressamente il silenzio-assenso ed estendendo l'area dei soggetti legittimati alla relativa domanda. In merito al rapporto tra contratto di vendita e agibilità, di regola la giurisprudenza ha escluso la nullità del contratto in assenza del certificato ex art. 24 del D.Lgs. n. 380/2001, ma ha riconosciuto in capo all'acquirente il rimedio risolutorio e di risarcimento danni atteso che l'agibilità è un requisito necessario per il concreto godimento del bene. L'orientamento ermeneutico più recente evidenzia l'obbligo, in capo al venditore di un immobile destinato ad abitazione, di consegnare, alla parte acquirente, il certificato di abitabilità senza il quale l'appartamento viene addirittura definito "incommerciabile". Per la Corte di legittimità siffatta violazione non risulta sanata neppure dalla circostanza che il venditore al momento della stipula del rogito abbia già presentato una domanda di condono volta a sanare l'irregolarità. E ciò sulla base del presupposto che il venditore di un bene immobile, destinato ad abitazione, ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità, senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale, e tale requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene non può essere sostituito dalla definizione della pratica di condono e

da altro, in quanto chi acquista un immobile, vanta il diritto alla consegna di un bene conforme alle leggi, ai regolamenti e per il quale sia stata rilasciata la licenza di abitabilità. Per l'effetto la mancata consegna di tale licenza implica un inadempimento.

Tipologie di beni immobili e determinazione del luogo di prestazione dei servizi immobiliari

Francesco D'Alfonso, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 luglio 2017, n. 1025 pag. 1210-1215

A partire dal 1° gennaio 2017, sono stati fissati normativamente dal legislatore comunitario i requisiti affinché i beni possano essere considerati "beni immobili" ai fini dell'individuazione del luogo di prestazione di servizi immobiliari e, più in generale, della direttiva 2006/112/CE.

L'art. 13-ter del reg. UE n. 282/2011, come modificato dal reg. UE n. 1042/2013, in vigore dal 1° gennaio 2017, ha finalmente individuato, dal punto di vista normativo, i requisiti in base ai quali, ai fini dell'applicazione della direttiva 2006/112/CE, i beni possono essere considerati "beni immobili".

Tale disposizione, in vigore dal 1° gennaio 2017, conclude un lungo periodo in cui, a livello unionale, non è esistita una definizione armonizzata di bene immobile, il che ha fatto sorgere inevitabilmente divergenze interpretative in merito a tale nozione, nonché, in materia di individuazione del luogo di imposizione delle prestazioni di servizi immobiliari, rischi di doppia imposizione o di mancata imposizione.

Al riguardo, infatti, la direttiva 2006/112/CE, all'art. 12, par. 2, comma 2, si limita a prevedere che si considera fabbricato qualsiasi costruzione incorporata al suolo, evidenziando conseguentemente che, per potersi individuare un bene immobile, occorre che lo stesso sia fissato stabilmente a terra.

Tale concetto è stato ribadito anche dalla Corte di Giustizia delle Comunità europee, la quale, nella sent. 16 gennaio 2003, causa C-315/00, ha stabilito che costituisce un bene immobile un edificio costruito con elementi prefabbricati incorporati al suolo in modo da non essere né agevolmente smontabili, né agevolmente spostabili e ciò anche se tale edificio deve essere rimosso alla scadenza del contratto e riutilizzato su un altro terreno.

Quello che rileva dunque, secondo la Corte comunitaria, è che le costruzioni non siano facilmente smontabili e spostabili, non essendo tuttavia necessario che esse siano indissolubilmente incorporate al suolo.

Sul piano nazionale, l'Agenzia delle entrate aveva chiarito che si ha un bene immobile nel caso in cui non sia possibile separare il bene mobile dall'immobile (terreno o fabbricato) senza alterare la funzionalità del bene stesso o laddove, per riutilizzare il bene in un altro contesto con le medesime finalità, devono essere effettuati antieconomici interventi di adattamento (circ. n. 38/E del 23 giugno 2010), dovendosi fare altresì riferimento anche all'eventuale accatastamento del bene (circ. n. 37/E del 29 luglio 2011).

L'art. 13-ter del reg. UE n. 282/2011 elenca i beni che, ai fini dell'applicazione della direttiva 2006/112/CE, sono considerati "beni immobili" (si veda la tabella 1).

TABELLA 1

Parte specifica del suolo, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso;
Qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o a esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile, né agevolmente rimovibile;
Qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori;
Qualsiasi elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato o in un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio.

Pertanto, da un lato, vi sono beni che non possono spostarsi, né essere spostati agevolmente (per esempio, terreni, fabbricati), dall'altro, beni che possono spostarsi o essere spostati, ma che sono considerati come beni immobili perché "strettamente connessi a" o "integrati in" un bene immobile (per esempio, ascensori, porte, finestre).

Alla luce di quanto riportato dalla menzionata disposizione normativa, grande rilevanza viene attribuita, dunque, agli aspetti sostanziali legati alla "fissità" e alla "permanenza" della struttura rispetto al suolo e/o al fabbricato/edificio a cui è asservito, assumendo invece minore importanza la dimensione formale, incentrata, quest'ultima, sull'aspetto catastale.

Con riferimento poi alle categorie elencate, le stesse, anche se esaustive, non devono considerarsi come esclusive l'una dell'altra, nel senso che alcuni beni possono essere compresi in più di una categoria.

Per esempio, i pannelli solari, rientranti, in linea generale, nell'ambito di applicazione della lett. b) della tabella 1, in quanto, laddove integrati con gli impianti elettrico o di riscaldamento del fabbricato o dell'edificio, costituiscono l'infrastruttura di quest'ultimo, potrebbero invece fare parte della categoria di cui alla lett. c) della medesima tabella, nel caso in cui i pannelli solari siano installati su un fabbricato o un edificio senza essere parte della sua infrastruttura.

Infine, in assenza di interventi di prassi da parte dell'Agenzia delle entrate sull'introdotta art. 13-ter del reg. UE n. 282/2011, un aiuto nell'interpretazione di tale norma può venire dalle note esplicative al reg. UE n. 1042/2013 in materia di IVA concernenti il luogo delle prestazioni di servizi relativi a beni immobili, elaborate dalla Direzione generale della fiscalità e dell'unione doganale della Commissione europea, del 26 ottobre 2015.

Le note esplicative al reg. UE n. 1042/2013

Attraverso le note esplicative al reg. UE n. 1042/2013, si è voluto fornire informazioni generali sulle norme in materia di luogo delle prestazioni di servizi relativi a beni immobili, nonché spiegazioni su come tali norme vadano intese secondo la Direzione generale della fiscalità e dell'unione doganale della Commissione europea (DG TAXUD), a seguito di ampie consultazioni con gli Stati membri e i rappresentanti delle imprese.

Tali note esplicative non sono tuttavia giuridicamente vincolanti e non precludono inoltre, da parte degli Stati membri e delle amministrazioni fiscali nazionali, la redazione di orientamenti propri in materia.

Va tuttavia tenuto conto che, al fine di addivenire a un'interpretazione comune e a un'applicazione coerente della direttiva IVA su tutto il territorio dell'Unione europea, occorre

che le amministrazioni fiscali responsabili dell'attuazione della normativa UE in materia di IVA evitino di fare ricorso definizioni e concetti derivanti dai rispettivi ordinamenti nazionali.

Parte specifica del suolo, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso

Deve trattarsi di aree chiaramente identificate o identificabili del suolo, sulla sua superficie o sotto di esso, su cui è possibile costituire diritti di proprietà e il possesso.

TABELLA 2

Suolo	Comprende ogni appezzamento di terreno, inclusa la parte di terra coperta dall'acqua, ossia il mare, gli oceani, i fiumi, i laghi e altri corsi d'acqua interni.
Sottosuolo	Comprende tutto ciò che si trova al di sotto del terreno, come pozzi petroliferi, falde acquifere, minerali ecc., fino al momento in cui tali beni non vengono estratti dal suolo.

I beni, in particolare, devono essere fissati, incorporati o radicati nel terreno. Conseguentemente devono considerarsi beni immobili anche gli alberi e le colture, pur se tali beni possono apparentemente non sembrare riconducibili alla nozione di bene immobile.

Per quanto concerne poi la nozione di diritto di proprietà e possesso, gli Stati membri sono tenuti ad applicare la disposizione secondo modalità comuni, senza cioè prendere in considerazione le definizioni nazionali.

A tale fine, occorre infatti fare riferimento ai pertinenti principi unionali, più volte affermati dalla Corte di Giustizia UE, in base ai quali il diritto di proprietà e il possesso dei beni coincide con la "proprietà economica" o il "possesso economico" degli stessi, ossia con la possibilità di disporre dei beni come se si fosse il proprietario e non deve essere inteso, invece, come proprietà giuridica dei medesimi.

Pertanto il relativo trasferimento si manifesta in un'autorizzazione all'altra parte a disporre di fatto del bene come se ne fosse il proprietario.

Conseguenza della descritta interpretazione normativa è che la disposizione in questione si applica anche ai beni immobili inalienabili, come il pubblico demanio (per esempio, i laghi, i corsi d'acqua interni, i porti, i parchi pubblici).

Va evidenziato, in conclusione, che quel che rileva quanto alla possibilità di considerare un bene come bene immobile è la sola possibilità che sia costituito il titolo di "proprietà economica" o il "possesso economico" sullo stesso, escludendo pertanto da tale nozione esclusivamente i beni immobili che non potrebbero appartenere a nessuno.

Qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o a esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile, né agevolmente rimovibile

In base a tale disposizione, viene considerato bene immobile qualsiasi fabbricato o edificio, in tutte le sue parti costitutive.

Ciò significa che rientra in tale categoria non solo la struttura del fabbricato o dell'edificio, ma ogni elemento installato e che costituisce parte integrante di tale fabbricato o edificio o che è installato in modo permanente nello stesso, formando un tutto unico in modo tale che, in assenza di tali elementi, il fabbricato o l'edificio risulterebbe incompleto ovvero la sua integrità risulterebbe alterata.

Inoltre, secondo quanto riportato nelle note esplicative al reg. UE n. 1042/2013, fabbricato ed edificio rappresentano due nozioni distinte (tabella 3).

TABELLA 3

Fabbricato	Si intende una struttura (eretta dall'uomo) con un tetto e dei muri, come una casa o una fabbrica.
Edificio	Ha un significato più ampio e comprende altre strutture (erette dall'uomo) che non si considerano generalmente come fabbricati.
	Possono ricomprendersi opere di ingegneria civile, quali strade, ponti, aerodromi, porti, dighe, condotte del gas, impianti idrici e fognari, nonché impianti industriali, quali centrali elettriche, turbine eoliche, raffinerie ecc.

In entrambi i casi, è inoltre necessario che il bene sia eretto sul suolo o a esso incorporato (sopra o sotto il livello del mare) e che non sia agevolmente smontabile, né agevolmente rimovibile.

Se tali ultime due condizioni sussistono, ovviamente, nell'ipotesi di fabbricati o edifici che, per essere incorporati al suolo, necessitano di importanti lavori infrastrutturali, negli altri casi l'elemento fondamentale affinché le condizioni elencate possano considerarsi presenti è che i mezzi finalizzati a immobilizzare la costruzione (non ha rilevanza tuttavia la tipologia di mezzi utilizzata) non possano essere rimossi facilmente, vale a dire senza sforzi e senza affrontare costi non trascurabili, aspetti, questi ultimi, valutabili attraverso taluni criteri oggettivi (tabella 4).

TABELLA 4

Esigenza di avvalersi di competenze professionali, con riguardo a utensili, attrezzature, conoscenze ecc. necessari per smontare o spostare effettivamente il fabbricato o l'edificio, inclusi gli strumenti necessari per smontare o spostare gli stessi (tramite una gru, un rimorchio, un camion ecc.);
Costo dell'operazione/del servizio completi per smontare o spostare il fabbricato o l'edificio a fronte del valore di ciò che è effettivamente smontato o spostato;
Tempo necessario per smontare o spostare il fabbricato o l'edificio;
Il fatto che, smontando o spostando il fabbricato o l'edificio, tale fabbricato o edificio andrebbe distrutto ovvero il suo valore risulterebbe notevolmente ridotto.

Anche l'utilizzo previsto e/o effettivo della struttura come sede permanente o non permanente può essere preso in considerazione a tale fine, fermo restando che detto criterio può costituire soltanto un'indicazione circa la natura di bene immobile della struttura stessa, essendo comunque determinante la circostanza che la costruzione sia eretta al suolo o in esso incorporata in modo da non poter essere agevolmente smontata o rimossa.

Per esempio, i chioschi-bar mobili temporaneamente presenti in uno stesso luogo non vanno considerati beni immobili, anche laddove possano essere fissati al suolo, nel caso in cui i mezzi di fissaggio al suolo siano sufficienti soltanto per immobilizzarli per il periodo di utilizzo.

Allorché invece gli stessi vengano utilizzati come sede permanente di un'attività economica, tali beni potrebbero essere considerati come non agevolmente smontabili o rimovibili per il fatto che il fissaggio al suolo è sufficiente a immobilizzarli per un lungo periodo.

Si considera, infine, fabbricato/edificio a tali scopi anche un fabbricato o un edificio incompleto, ossia senza copertura o finestre (per esempio, i monumenti antichi), o in corso di costruzione e quindi non ancora abitabile o idoneo allo scopo.

La circ. n. 14/E/2015

Con riferimento alle nozioni di "fabbricato" ed "edificio", l'Agenzia delle entrate ha recentemente (circ. n. 14/E del 27 marzo 2015) ricondotto, in sostanza, la nozione di "edificio" a quella di "fabbricato".

Diversamente da quanto riportato nell'ambito delle note esplicative al reg. UE n. 1042/2013 e sopra descritto, l'Agenzia ha infatti chiarito che, mancando una definizione fiscale di "edificio", al fine di inquadrare detta nozione, occorre fare riferimento a quanto riportato all'art. 2 del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, recante "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", il quale prevede che un edificio costituisce «un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti».

Già in passato, del resto, l'Amministrazione finanziaria aveva affermato che per «edificio e fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome» (ris. min. n. 46/1998).

Qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori

Si fa riferimento agli elementi complementari che formano parte integrante di un edificio o di un fabbricato, in mancanza dei quali quest'ultimo risulterebbe incompleto.

Tali elementi non fanno parte della struttura principale del fabbricato o dell'edificio, anche se possono formare parte integrante dello stesso, e hanno la funzione di completare la struttura principale del fabbricato o dell'edificio in modo tale che quest'ultimo possa essere utilizzato per lo scopo cui è stato destinato.

Gli elementi complementari in questione, quindi, teoricamente dotati di una propria individualità distinta rispetto all'edificio o al fabbricato e che pertanto potrebbero altrimenti essere beni mobili, si considerano assimilati a beni immobili laddove formino parte integrante di un fabbricato o di un edificio e senza di essi quest'ultimo risulterebbe incompleto, ossia ne risulterebbe mutata la natura in modo tale da inficiarne l'utilizzo per la funzione per cui è stato progettato.

In sostanza, gli stessi, per poter essere considerati beni immobili, devono contribuire a completare la struttura principale del fabbricato o dell'edificio in modo che quest'ultimo possa essere utilizzato sulla base delle caratteristiche a esso comunemente associate e della funzione a esso assegnata.

Quel che rileva dunque a determinare quali elementi formino parte integrante di una costruzione è l'utilizzo e la destinazione della stessa, dal momento che tali beni hanno lo scopo di migliorare (o rendere più efficace) l'utilizzo del fabbricato o dell'edificio in quanto fabbricato o edificio, come, per esempio, nel caso delle porte e delle finestre installate in un fabbricato utilizzato come alloggio.

Ciò non si realizza invece laddove tali ultimi elementi (porte, finestre) siano richiesti in un deposito o in una fabbrica o in edifici quali centrali, ponti o gallerie.

In quest'ultima ipotesi, infatti, gli elementi costituiscono semplici dotazioni in una struttura che mantiene la propria completezza anche in mancanza degli stessi, mentre sono necessari

elementi specifici per rendere il fabbricato o l'edificio idoneo all'utilizzo specifico (per esempio, un estrattore di fumi in una fabbrica, gli elementi di protezione in un carcere).

In definitiva, quel che risulta determinante per concludere se un elemento formi parte integrante di un fabbricato/edificio è che l'installazione di tale elemento sia essenziale o estremamente necessaria affinché lo stesso si possa considerare tale.

Qualsiasi elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato o in un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio

Si considera bene immobile qualsiasi elemento, che altrimenti costituirebbe un bene mobile, installato in modo permanente per assolvere a uno scopo specifico in un fabbricato o in un edificio e che si intende debba durare o rimanere invariato, dal momento che la sua rimozione può distruggere o alterare tale fabbricato o edificio (tabella 5).

TABELLA 5

Distruzione	Si intende l'azione o il processo che causa un danno tale per cui il fabbricato o l'edificio non esiste più o non può essere riparato, avendo subito gravi danni o un mutamento fisico sostanziale.
Alterazione	Costituisce un cambiamento del fabbricato o dell'edificio meno drastico, comportando un cambiamento nel carattere o nella composizione, generalmente in un modo relativamente contenuto, ma comunque significativo.
	Ai fini della "significatività" dell'alterazione, occorre tenere conto degli sforzi, del tempo o dei costi necessari per la riparazione del fabbricato o dell'edificio, nonché valutare se la rimozione dell'elemento possa causare un certo danno allo stesso elemento.

Gli elementi in questione si caratterizzano per il fatto di non essere volti a migliorare l'utilizzo o il godimento del bene immobile, ma essere destinati a uno scopo specifico.

La distruzione e l'alterazione di un fabbricato o di un edificio, rilevanti ai fini della qualificazione dell'elemento, concernono sia la porzione del fabbricato o dell'edificio cui è fissato l'elemento, sia il resto del fabbricato o dell'edificio.

Infine, anche se la disposizione fa riferimento in maniera specifica ad apparecchi e congegni, la medesima interessa in realtà qualsiasi altro elemento.

L'Esperto Risponde



Compravendita immobiliare

■ L'IMPIANTO NON CONFORME NON PRECLUDE LA VENDITA

D. *Nel nostro condominio alcuni appartamenti dotati di "salvavita", a causa di difficoltà strutturali dell'edificio, non sono ancora stati allacciati alla presa a terra condominiale.*

Dato che per la vendita o l'affitto dovrebbe essere sufficiente la certificazione energetica (Ape), è comunque obbligatorio tale allacciamento? Potrebbero derivarne conseguenze legali? L'eventuale adeguamento necessita di approvazione assembleare, o l'amministratore potrebbe urgentemente disporlo?

R. Il lettore sembra riferirsi non a un condominio di nuova costruzione, ma a un edificio già esistente. In tale contesto - tralasciando ogni questione relativa all'Ape (attestato di prestazione energetica) - la mancanza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e della cosiddetta "messa a terra", nell'attuale quadro normativo, non incide sulla "commerciabilità" del bene, che può essere venduto o affittato.

Fermo restando che nel contratto di vendita o di locazione deve darsi atto della mancanza della conformità dell'impianto alla normativa tecnica, trattandosi di informazione che incide sul prezzo (o sul canone di locazione). Inoltre, nel contratto è opportuno specificare che competerà all'acquirente o al conduttore (per i contratti di locazione che lo consentano) provvedere, a proprie spese, alla messa a norma dell'impianto e all'acquisizione della dichiarazione di conformità, ex articolo 7 del decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 ("riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione di impianti all'interno degli edifici").

In proposito, si evidenzia che risulta abrogato l'articolo 13 del citato Dm 37/2008, secondo cui l'atto di trasferimento doveva, tra l'altro, riportare la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti e contenere la dichiarazione di conformità o di rispondenza. Nel contratto, per evitare contenziosi, è poi indispensabile prevedere anche l'ipotesi in cui la messa a norma non sia possibile.

In ogni caso – salvo esame della fattispecie in concreto - la messa a norma degli impianti individuali non riguarda, tranne che per eventuali interventi sulle parti comuni, il condominio e l'amministratore.

Per la messa a norma dell'impianto comune – trattandosi di intervento relativo alla sicurezza dello stabile - l'amministratore, a nostro giudizio, può procedere in via d'urgenza, a norma dell'articolo 1135, comma 2, del Codice civile, per il quale «l'amministratore non può ordinare

lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea». Tuttavia, si ritiene opportuno che l'amministratore convochi preventivamente l'assemblea, che - ove si tratti di opere straordinarie "di notevole entità" - può approvare l'intervento, in seconda convocazione, con un quorum di 500 millesimi, oltre alla maggioranza degli intervenuti (articolo 1136, comma 4, del Codice civile).

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 luglio 2017)

Condominio

■ SOSTA CONCESSA ANCHE SE C'È IL DIVIETO DI PARCHEGGIO

D. *Nel regolamento del mio condominio è vietato il "parcheggio" nel cortile condominiale, al di fuori dei posti auto privati: divieto reso più stringente da una delibera assembleare che consente l'uso del carro attrezzi per rimuovere le auto abusive. Non viene mai citata, però, la possibilità di sosta per carico e scarico. La scorsa settimana è stata fatta rimuovere un'auto che, con le quattro frecce accese, era servita per portare il divano di un condomino. L'auto non disturbava il passaggio di nessun'altra vettura: il cortile è molto ampio e i divieti fanno riferimento solo a un fattore estetico.*

Nel divieto di parcheggiare è implicito anche quello di sosta? Oppure la sosta per carico e scarico, ove non espressamente vietata, è consentita?

R. Tralasciando ogni questione relativa alla legittimità (o meno) della delibera assembleare che autorizzi l'utilizzo del carro attrezzi per la rimozione delle auto illegittimamente parcheggiate in cortile, a nostro giudizio - salvo esame della fattispecie in concreto e della norma del regolamento condominiale contrattuale cui si riferisce il lettore - il divieto di parcheggio non equivale di per sé al divieto di usare il cortile/giardino per la sosta momentanea dei veicoli per il carico/scarico. Si tenga presente che, in termini generali, l'utilizzo del cortile per la sosta dei veicoli si ritiene legittimo a norma dell'articolo 1102 del Codice civile, per il quale ciascun condomino può utilizzare la cosa comune, purché non ne alteri la destinazione, non leda il pari diritto altrui e non rechi pregiudizio agli altri condòmini. In questo senso, si veda per tutte la sentenza della Cassazione 30 aprile 2014, n. 9522, secondo cui «per quanto attiene, in particolare, ai cortili, ove le caratteristiche e le dimensioni lo consentano ed i titoli non vi ostino, l'uso degli stessi per l'accesso e la sosta dei veicoli non è incompatibile con la funzione primaria e tipica di tali beni».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 3 luglio 2017)

■ LE VERANDE IRREGOLARI E LA SERVITÙ USUCAPITA

D. *In un condominio le finestre delle scale affacciano su alcuni terrazzi coperti di proprietà esclusiva. I terrazzi sono stati chiusi con delle verande e, di fatto, le scale non hanno né luce né aria. Credo che sull'illegittimità di quanto fatto non ci siano dubbi, ma il problema è che sono passati vent'anni dalle opere. Vorrei quindi sapere se ci sia usucapione anche sulle cose comuni.*

R. Trascorsi vent'anni dalla realizzazione delle verande, il condominio non può agire per la loro rimozione, sulla base della violazione della disciplina delle distanze dalle vedute che possono esercitarsi dal vano scala, per l'avvenuta usucapione della servitù di mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale. Alla stessa conclusione si deve giungere se

l'opera del condomino, pur non violando la disciplina delle distanze, rechi danno agli altri condòmini, ovvero riduca la fruibilità (anche potenziale) delle parti comuni (articolo 1122 del Codice civile).

(Pierantonio Lisi, II Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 26 giugno 2017)

■ PULIZIA DELLE SCALE, COSTI IN BASE ALL'ALTEZZA DEI PIANI

D. *In seguito a una sentenza di ritenuta inefficacia del regolamento condominiale di natura contrattuale, depositato e trascritto, alcuni condòmini sostengono che le spese per il "servizio comune pulizie condominiali" vadano ripartite applicando l'articolo 1124 del Codice civile. Altri condòmini sostengono che, nell'ipotesi di non applicazione del regolamento (che prevede la ripartizione di tali spese in base ai millesimi di proprietà), la ripartizione debba avvenire secondo la previsione ex articolo 1123, 1° comma, del Codice civile, in quanto - dalla Ctu allegata a una successiva sentenza che ci riguarda - risulta che la superficie condominiale di uso e godimento comune (vani e pertinenze), oggetto delle pulizie, è tre volte maggiore della superficie di uso e godimento differenziato (scale e pianerottoli), considerati i disposti degli articoli 1118 e 1119 Codice civile. Qual è il parere dell'esperto?*

R. A seguito della sentenza passata in giudicato, che ha reso inoperante il regolamento condominiale, riteniamo che - in materia di pulizia delle scale e dei pianerottoli - debba valere la giurisprudenza di cui alla sentenza 432/2017 della Cassazione. Secondo questa pronuncia, «in tema di condominio negli edifici, la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica, "in parte qua", dell'art. 1124 c.c., il quale segue, con riferimento al suddetto criterio, il principio generale posto dall'art. 1123 comma 2 c.c., della ripartizione della spesa in proporzione all'uso del bene e trova la propria ratio nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi».

A riguardo, poco importano le conclusioni della Ctu, se non recepite dal giudicato sull'inoperatività del regolamento condominiale.

(Silvio Rezzonico, II Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 26 giugno 2017)