

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

Gennaio 2018 – Chiuso in redazione il 16 gennaio 2018

## Sommario

	Pagina
<b>NEWS</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b> Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	17
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	19
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>IMMOBILI E FISCO</b> <b>PERIZIE DI STIMA NELLE RETTIFICHE DI VALORE IMMOBILIARI IN CAMPO TRIBUTARIO: LA GIURISPRUDENZA</b> <i>In tutte le situazioni nelle quali si deve contrastare un accertamento di maggiore valore, il problema principale da risolvere è quello di riuscire a predisporre in tempi rapidi una controperizia molto bene argomentata e documentata. L'articolo fa il punto della situazione sullo stato della giurisprudenza formatasi in materia, dalla quale è possibile trarre utili insegnamenti pratici.</i> Stefano Baruzzi, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 gennaio 2018, n. 1036 pag. 53-61	27
<b>REGOLAMENTI CONDOMINIALI</b> <b>LE LIMITAZIONI CONTENUTE NEL REGOLAMENTO CONTRATTUALE</b> <i>Il regolamento di condominio, documento che contiene le regole di gestione dell'edificio, può essere di natura assembleare o contrattuale. Nel secondo tipo, possono essere contenute limitazioni ai diritti dei singoli condomini, le quali danno luogo a numerose problematiche di contenuto e di efficacia.</i> A cura di Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 gennaio 2018, n. 1036, pag. 20-21	35
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	37



**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

### ■ Case all'asta, procedure diminuite del 41% in un anno

Nel 2017 le aste immobiliari si sono quasi dimezzate. Secondo i dati che semestralmente vengono diffusi da Sogeea, infatti, le procedure in corso sono 19.650, a fronte delle 22.969 rilevate lo scorso luglio (-14% nel semestre). Secondo la società di servizi immobiliari, si tratta del secondo calo consecutivo: rispetto all'inizio del 2017, quando si registravano 33.304 procedure, il totale delle abitazioni in vendita forzata è sceso del 41%.

È ancora il Nord, come sei mesi fa, a trainare la diminuzione del dato, passando da 8.817 a 6.558 procedure (-26%): se in passato quest'area era arrivata a raggruppare poco meno della metà degli immobili in vendita, ora la quota scende fino al 33%, anche se conserva comunque una posizione di primo piano rispetto alle altre macroregioni. «Non si tratta però di un dato territorialmente omogeneo – nota Sogeea – se ad esempio in Piemonte si assiste a una riduzione di un quarto delle procedure (da 2.052 a 1.561) e in Lombardia addirittura a un taglio di quasi la metà (da 4.438 a 2.255), in Veneto esse sono di fatto triplicate, passando da appena 529 a ben 1.582».

Consistente anche la riduzione verificatasi nelle Isole (3.716 gli immobili attualmente interessati, -17%), mentre sia il Centro (4.822 abitazioni) che il Mezzogiorno peninsulare (4.554) hanno sostanzialmente confermato i livelli dello scorso luglio (erano rispettivamente 4.883 e 4.766).

«La situazione complessiva, appare assai meno preoccupante di quella di inizio 2017 – ha spiegato nel suo intervento questa mattina al Senato Sandro Simoncini, presidente di Sogeea – anche in considerazione del fatto che nel secondo semestre dell'anno non erano più in vigore le agevolazioni fiscali per privati e imprese varate due anni fa per rendere appetibili le aste a un sempre più vasto pubblico e per velocizzare le compravendite. I meccanismi delle aste immobiliari, oliati per un anno e mezzo dalla fiscalità favorevole in vigore, sembrano avere acquisito una maggiore efficienza strutturale».

Altri elementi positivi sono la crescente digitalizzazione delle procedure e una maggior disponibilità degli istituti di credito a trovare mediazioni extragiudiziali.

«Altresì ragionevole – ha proseguito Simoncini – è ipotizzare che, essendo il mercato delle aste la fotografia di una situazione di precarietà venutasi a creare anni addietro, l'onda lunga delle sofferenze bancarie abbia esaurito i suoi effetti più disastrosi e stia pian piano rientrando in una dimensione fisiologica e più governabile».

Rimane costante, come nei precedenti Rapporti di Sogeea, la preponderanza sul mercato di immobili di non particolare pregio: «Il 66% delle case in vendita ha un prezzo inferiore ai 100mila euro – nota Sogeea – quota che sale addirittura fino all'88% se si prendono in esame anche le abitazioni della fascia tra 100 e 200 euro. Ancora una volta, quindi, viene confermato che gli anni della crisi hanno fiaccato soprattutto gli appartenenti alle fasce di reddito medio-basse, costretti in molti casi a sacrificare il bene-rifugio per eccellenza, la prima casa, per non essere riusciti a fare fronte a un impegno finanziario».

Considerando il punto di vista di chi è interessato ad acquistare, il mercato offre comunque buone opportunità d'investimento.

**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 12 gennaio 2018)**

## ■ **Case, perché l'Italia è l'unico Paese in Europa con prezzi in calo**

Compravendite immobiliari in netta ripresa, anche se ancora a macchia di leopardo sul territorio, alle quali fanno da contraltare prezzi fermi o ancora in lieve calo. Un quadro che rende l'Italia lontana da un resto d'Europa dove i valori del mattone hanno ormai imboccato una strada di crescita. Secondo Eurostat l'Italia è l'unico Paese dove a metà dello scorso anno le quotazioni immobiliari erano ancora in discesa, contro un resto d'Europa che per i due terzi ha registrato aumenti di oltre il 5 per cento.

Secondo l'Istat, infatti, nel nostro Paese nel terzo trimestre 2017 l'indice dei prezzi delle abitazioni cala dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2016.

### ***Le cause della ripresa ritardata***

Quali quindi i motivi strutturali e contingenti che pesano ancora sul mattone italiano? Tre ordini di motivazioni secondo Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. «In Italia vediamo andamenti diversificati con realtà come Milano, ma non solo, in cui c'è già dinamica moderatamente espansiva, e altre zone del Paese dove la flessione è ancora in atto - spiega Dondi -. Questo è l'effetto di un avvio di ripresa molto lento, che risente tuttora della debolezza di sette anni di crisi, dell'eccesso di offerta non ancora smaltito e del fatto che si è registrato un riprezzamento solo parziale dei valori. Abbiamo visto una certa difesa di valori, seppur fuori mercato, durante la crisi. Una rigidità che stiamo scontando oggi».

I venditori non hanno voluto cedere, cercando di portare a casa valori insostenibili in base al quadro economico e alla situazione del settore. «Ecco perché oggi viviamo un residuo di recessione nonostante il ritorno della domanda e l'aumento delle compravendite» dice Dondi. In altre Nazioni, come la Spagna, le quotazioni pesantemente ridimensionate per la crisi hanno consentito al settore di ripartire prima che da noi.

### ***Più mutui che investimenti***

Non solo. «Anche la variazione della composizione della domanda negli ultimi anni, in cui la componente sostenuta da mutuo è la prevalente, se non esclusiva, mentre è ridotta la componente di investimento che si posiziona su una fascia mediamente più alta di mercato, fa sì che l'effetto sui prezzi sia modesto e quindi non possa invertire il ciclo» dice ancora Dondi.

Guardando ai dati elaborati per Il Sole24 Ore da Scenari Immobiliari nel 2017 i prezzi (lordi) sono saliti dell'1,8% a Milano e dello 0,8% a Roma contro valori che a Parigi sono aumentati del 4,5%, a Barcellona del 17,2%, a Madrid del 5,8%, a Lisbona del 6,2% e a Copenhagen ed Helsinki di oltre il 7 per cento. Solo Londra nel dopo Brexit ha fatto peggio delle città italiane, segnando un calo dei valori del 2,3 per cento.

In termini reali i prezzi delle case in Italia dal 2008 a oggi hanno perso il 25% del proprio valore.

### ***Il fardello degli Npl***

A pesare sul settore anche la lentezza nella ricerca di una soluzione per gestire gli Npl in capo alle banche. Un settore che negli ultimi due anni ha però trovato una strada con la vendita, soprattutto a operatori esteri, di consistenti pacchetti di Non performing loans. Patrimoni immobiliari che vanno riqualificati, gestiti e riposizionati sul mercato. Anche se non sempre l'iter è possibile a causa della scarsa qualità degli asset. Sicuramente il segmento Npl ha un peso sulla ripartenza ritardata del settore.

“Cresciamo meno degli altri, ma cresciamo” dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Abbiamo una economia che cresce poco, una disoccupazione più alta, una migrazione interna più bassa e costruiamo poco. “Anche la tassazione alta incide, tassazione aumentata negli anni di crisi” sottolinea. A fronte di queste motivazioni manca la spinta a comprare casa.

**(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 12 gennaio 2018)**

## ■ **Corsa al mutuo a tasso fisso «da saldo»**

La rata mai stata così bassa in attesa del rialzo collegato alla fine del Quantitative easing della Bce.

Il mutuo cambia pelle. Da sempre è uno di quei prodotti che offrono agli istituti di credito margini interessanti a fronte di rischi molto contenuti. Soprattutto in mercati come quello italiano in cui l’appeal della proprietà dell’immobile è ancora molto forte a differenza del Nord d’Europa dove l’affitto in pianta stabile viene preso più in considerazione.

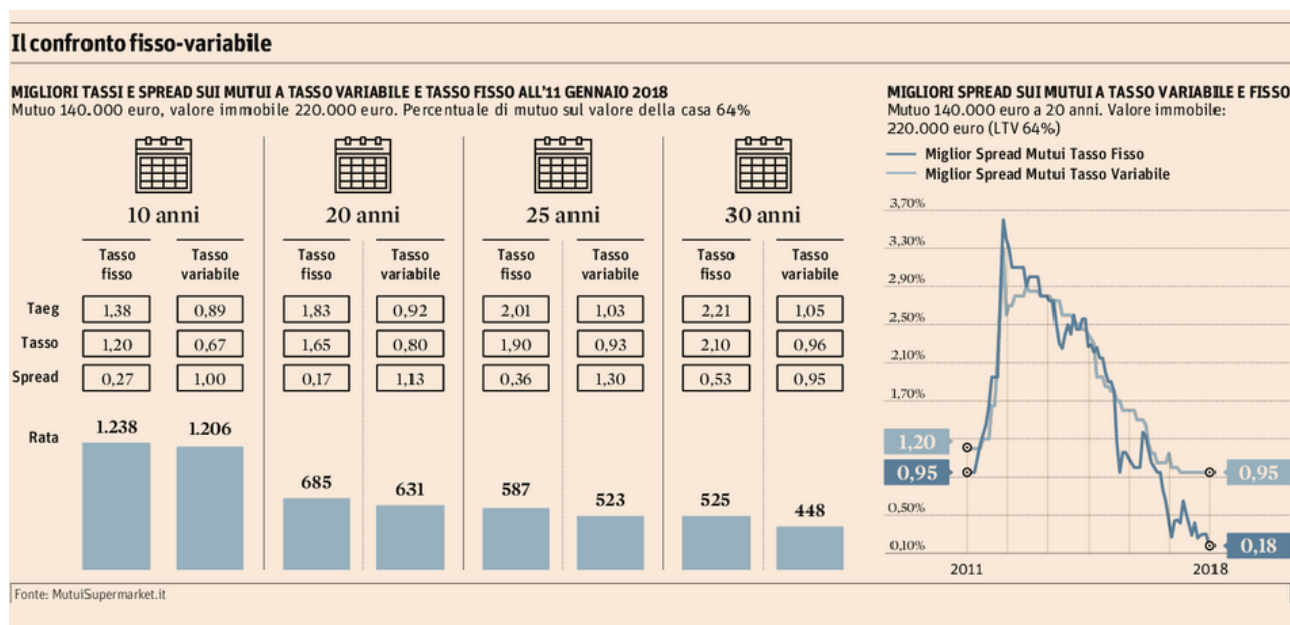
Negli ultimi tempi, però, molte banche hanno cambiato approccio rispetto al prestito ipotecario: il mutuo sta diventando più un mezzo che un fine. Un mezzo per tenere ancorati nel lungo periodo dei clienti a cui proporre altri prodotti finanziari su cui guadagnare di più (contratti assicurativi, prodotti di risparmio gestito) attraverso logiche di cross selling. Una strategia che emerge in modo lampante osservando le attuali offerte a tasso fisso (che rappresentano oltre il 70% dei mutui erogati/surrogati nel 2017). Gli spread applicati su questi prodotti sono crollati addirittura sotto lo 0,2% mentre nella migliore delle ipotesi quelli sul tasso variabile viaggiano allo 0,95%. Certo, il tasso finale pagato dal mutuatario non è composto solo dallo spread deciso dalla banca. A questo bisogna poi aggiungere l’indice Eurirs pari alla durata del mutuo nel caso del tasso fisso e l’Euribor (che dal 2015 è negativo e quindi andrebbe sottratto) sul variabile. Fatte le dovute somme il variabile (in termini di tasso finale) torna ad essere in partenza più competitivo (di circa 100 punti base) rispetto al fisso. Ma la distanza sulle durate brevi (10 anni) - dove il sovrapprezzo dell’Eurirs è minore rispetto all’Euribor - scende a 30 punti base.

Come mai in questa fase le banche preferiscono erogare mutui a tasso fisso e per farlo sono disposte a schiacciare gli spread come mai prima? «I mutui a tasso fisso non sono mai stati a livelli così attraenti come in questi ultimi mesi - spiega Stefano Rossini, ad di Mutuisupermarket.it -. Questa convenienza può essere parzialmente spiegata da un ritardo di revisione dei tassi finiti di offerta sui mutui a tasso fisso da parte del sistema bancario a valle di un recente aumento dei tassi Eurirs avvenuto da fine 2017 ad oggi. Ma il motivo per cui l’impressione è che le banche da diversi mesi stiano “svendendo” mutui a tasso fisso - continua Rossini - è da correlarsi a una scelta precisa di investimento della liquidità. I tassi di default della categoria di impieghi mutui a tasso fisso a clientela privata sono a livelli quanto mai contenuti, da tempo prossimi all’1,3% a livello di sistema, e quindi il costo del rischio è molto ridotto. E per investimenti di lunga durata a basso rischio le opzioni di impiego alternative della liquidità non sono numerose».

Un altro motivo per cui alle banche ora “conviene svendere” i fissi è che in questo modo la probabilità che un nuovo mutuatario effettui una surroga (cambi banca) sugli anni futuri è praticamente assente, quindi erogando un mutuo a tasso fisso oggi si riesce a fidelizzare un cliente per 20-30 anni senza dover poi incorrere in eventuali costi o perdite di guadagno correlate a un’estinzione anticipata del mutuo.

Tassi fissi intorno all’1-1,5% rappresentano per certi versi una sorta di “saldi di fine Qe”. Le ragioni per cui oggi sono piombati ai minimi sono legate alla politica espansiva adottata dalla Bce dalla primavera del 2015 quando, dopo aver azzerato il costo del denaro, ha aggiunto un’iniezione costante di liquidità sui mercati che ha portato i tassi ai minimi termini. Queste

politiche stanno però per giungere al termine. A settembre la Bce dovrebbe terminare gli acquisti di titoli (quantitative easing) e dalla primavera del 2019 dovrebbe alzare i tassi. Il che lascia pensare che sul fronte mutui siamo nel momento più basso della curva dell'offerta. Nei prossimi mesi i tassi proposti potrebbero risalire, un po' perché gli Eurirs stanno già crescendo (anticipando le prossime mosse della Bce). E un altro po' perché è francamente difficile ipotizzare che la "svendita" possa continuare a lungo.



(Vito Lops, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Primo Piano", 12 gennaio 2018)

## ■ In Spagna la rata più bassa d'Europa

La politica espansiva della Bce ha influenzato la politica sui mutui di tutti i principali Paesi dell'area euro. Tuttavia dal confronto emergono differenze sostanziali che, in teoria, in un'area valutaria perfettamente funzionante non dovrebbero esistere. Da un'analisi di Mutui.it e Facile.it - si scopre che, a parità di valuta (euro) e politica monetaria (le decisioni sui tassi della Banca centrale europea valgono per tutti i 19 Paesi che condividono l'euro come moneta) i tassi possono ballare sensibilmente.

Se in Italia un mutuo a tasso fisso costa oggi in media oggi l'1,85% (ma come visto in tabella sopra si scende anche all'1% per durate brevi e loan to value entro il 50%) ci sono Paesi dove costa ancora meno. In Francia i fissi costano l'1,65% e in Germania l'1,68%. Ma è la Spagna a piazzarsi al primo posto con un costo medio dell'1,5%. Il Paese più caro dell'area euro, manco a dirlo, è la Grecia, dove un mutuo fisso costa mediamente il 4,68%. Sul variabile invece al momento l'Italia - con quello 0,94% di costo medio - non ha rivali. Quando si stipula un mutuo il concetto di area valutaria comune si ridimensiona. Ad oggi è nei fatti molto complicato - quando non impossibile - chiedere per un italiano un mutuo per l'acquisto di una casa in Italia presso una banca di un altro Paese che offre condizioni più vantaggiose. Ogni Paese ha leggi differenti (ad esempio sul mercato del lavoro) per cui le banche tendono ad applicare formule differenti nella valutazione del credit scoring del cliente.

Quanto ai tassi, il discorso cambia - ed è logico che sia così - se poi il Paese utilizza una valuta diversa e quindi è soggetto all'operato in sovranità monetaria di un'altra banca centrale. Nel Regno Unito (sterlina e Bank of England) il fisso costa il 4,5% il variabile il 3,6%. Ma questo perché la Bank of England ha tassi più alti. Così come è più alta l'inflazione. A novembre l'indice dei prezzi al consumo nel Regno Unito è balzato al 3,1% a fronte dell'1,4%

dell'Eurozona. È quindi più che normale che i tassi nominali nel Regno Unito siano più alti, dal momento che i tassi reali (che si ottengono sottraendo l'inflazione ai tassi nominali) invece si assomigliano.

E negli Stati Uniti?

Il fisso costa il 3,67% mentre il variabile il 3,15%.

**(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Primo Piano”, 12 gennaio 2018)**

#### ■ **Prezzi delle case, nel terzo trimestre -0,8% su base annua**

Ancora in ribasso, secondo le rilevazioni Istat, i prezzi delle abitazioni usate. Una discesa di mezzo punto percentuale in tre mesi – non pochissimo nello scenario stagnante che stiamo attraversando – che indebolisce le aspettative di un miglioramento generale sul fronte delle quotazioni, aspettative che erano cresciute anche grazie ad alcuni dati emersi nelle precedenti rilevazioni.

Secondo l'Istituto di statistica, infatti, nel terzo trimestre 2017, «l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2016 (era -0,2% nel secondo trimestre)».

L'ampliamento della flessione «è dovuto esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, la cui diminuzione su base annua si accentua (-1,3%, da -0,5% del trimestre precedente) e torna prossima a quella registrata nel primo trimestre 2016 (era -1,2%)». Accelera invece la crescita dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,6%, da +0,3%).

Il calo tendenziale dei prezzi delle abitazioni si manifesta contestualmente a una crescita del numero di immobili residenziali compravenduti (+1,5% rispetto al terzo trimestre del 2016, secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ininterrotta dal secondo trimestre 2015 ma che si riduce di ampiezza per il quinto trimestre consecutivo.

In media, nei primi tre trimestri del 2017 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un leggero aumento dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,1%) e della diminuzione di quelli delle abitazioni esistenti (-0,6%).  
**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 10 gennaio 2018)**

#### ■ **Nel 2018 sarà Parigi la regina del residenziale. Ferme invece Londra, New York e Miami**

L'Europa vince sugli Stati Uniti e Londra nei portafogli degli investitori che puntano sul mercato immobiliare residenziale, con Parigi che recupera gran parte delle posizioni perdute nell'ultimo biennio e promette aumenti dei prezzi nel 2018 vicini al 10 per cento. La capitale francese scala infatti le posizioni grazie alle buone aspettative economiche per l'eurozona in generale e sfrutta l'immagine di stabilità che si è guadagnata negli anni. In retrocessione, invece, New York, Miami e Londra.

Le previsioni per il 2018 arrivano dall'inglese Knight Frank, che ogni fine d'anno intervista i responsabili della ricerca e dei mercati delle 13 sedi sparse per il mondo con l'obiettivo di tracciare i trend di investimento per la propria clientela. Vediamoli.

**La tesi di fondo.** I mercati residenziali internazionali hanno beneficiato di un grande interesse da parte degli investitori nell'ultimo decennio, secondo Knight Frank. In questo contesto, le proprietà di lusso a Londra, New York e Miami sono state finora viste come un “paradiso



sicuro” in cui parcheggiare capitali, soprattutto da parte dei cosiddetti High net worth individuals, cioè i super milionari di tutto il mondo. Le condizioni ora però stanno cambiando. I bassi tassi d'interesse a livello globale non sono destinati a durare, le condizioni macroeconomiche si spostano verso una crescita più lenta e gli investitori iniziano a dare priorità agli asset a basso rischio, preferendo la difesa del capitale e l'ottenimento di rendimenti non alti ma stabili, ai capital gain. Una serie di condizioni che porteranno, già nel 2018, a un cambiamento degli equilibri geografici all'interno dei portafogli dei grandi investitori privati. Si tratta prevalentemente di individui e famiglie che si trovano a dover investire ogni anno ingenti flussi di capitali provenienti, a loro volta, da altri investimenti e a far girare il portafoglio per posizionarsi in linea con gli equilibri in continuo movimento.

**L'Europa.** “Parigi è tornata nel radar degli investitori globali \_ spiega Knight Frank \_ in particolare di quelli dagli Stati Uniti, il Medio Oriente e la stessa Europa. Ci aspettiamo un rialzo dei prezzi delle proprietà residenziali di pregio anche fino al 9% nel prossimo anno”. Altre due città europee destinate a vedere un buon aumento delle quotazioni sono Berlino e Madrid. “Si tratta di location dove i prezzi sono ancora relativamente bassi \_ dice Knight Frank \_ e la combinazione di questo elemento con l'arrivo sul mercato di progetti di alta qualità sta generando un forte interesse internazionale. Le nostre previsioni sono perciò di un aumento, rispettivamente, del 7% e del 5% nel 2018 per le proprietà di pregio”. Bene anche Ginevra, sempre più interessante per i super ricchi in cerca di qualità della vita, grazie alle ottime scuole internazionali, la sicurezza e la privacy (ma off-limits per i non residenti): le previsioni sono di un ulteriore aumento dei prezzi delle case del 3 per cento.

**Il Regno Unito.** Quando si parla di Regno Unito, gli investitori si riferiscono a Londra. Qui l'impatto di Brexit è pesante, soprattutto a livello di incertezza, l'ultima cosa che in questo momento gli investitori internazionali desiderano. Per questo motivo, le previsioni di aumento dei prezzi nel centro di Londra sono appena dello 0,5%: “Ma passata l'incertezza Brexit, grazie anche ai recenti ridimensionamenti dei prezzi che sostengono comunque le transazioni, ci aspettiamo un recupero del 13,1% nei prossimi cinque anni”, sottolinea Knight Frank.

**L'America del Nord.** Negli Stati Uniti, New York e Miami sono arrivate alla resa dei conti dell'elevato numero di nuovi sviluppi immessi sul mercato, secondo la casa di ricerche e consulenza londinese, con un'aspettativa di anni di “price flat”, ovvero stazionarietà delle quotazioni. Bene invece Los Angeles, dove l'offerta ancora non riesce a soddisfare la domanda di proprietà di pregio e dove quindi si prevede un aumento delle quotazioni del 3% nel solo 2018. Le previsioni sono molto buone anche per il Canada in generale, sostenuto da una politica di apertura verso gli stranieri in generale e da una domanda che supera di gran lunga l'offerta, oltre che di una qualità della vita che resta al top mondiale. L'unica città in cui Knight Frank prevede un ridimensionamento dei prezzi è Vancouver, ma limitata al -2,5% per il 2018.

**Andando a Est.** Hong Kong è subissata di richieste di investimento dalla Cina e le previsioni di Knight Frank sono di un ulteriore aumento dei prezzi del 7% nel 2018, posizionandosi così al secondo posto, a pari merito con Berlino e Sidney, tra le 13 città prese in considerazione. E anche Sidney beneficia dei forti investimenti dalla Cina, uniti a un contesto globale di stabilità, con una domanda di case di lusso sempre superiore all'offerta. Anche Singapore continua a essere molto richiesta a livello residenziale, con il segmento luxury destinato a rincarare del 5% nel 2018. Dubai continua invece a scontare la sensazione di incertezza sull'andamento futuro e di una grossa immissione di prodotto sul mercato residenziale, con una previsione di aumento dei prezzi dell'1%, ma Expo 2020, con gli investimenti infrastrutturali previsti, è destinata, secondo Knight Frank, a sostenere il mercato e le transazioni nel prossimo biennio. **(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 28 dicembre 2018)**

## ■ Immobili: -4% prezzi delle case nel 2017

Il trend negativo delle quotazioni immobiliari investe tutte le regioni italiane ad eccezione del Trentino Alto Adige (0,7%). La performance peggiore su base annua spetta alla Lombardia (-7,1%), seguita da Piemonte (-6,4%) e Sicilia (-5,6%).

Ribassi superiori alla media del periodo per Marche (-4,7%), Campania (-4,5%) e Toscana (4,1%).

A livello di valori nominali la Liguria si conferma la macroarea con i prezzi più elevati, a una media di 2.614 euro al metro quadro, seguita da Valle d'Aosta (2.461 euro/metro quadro) e Lazio (2.444 euro/metro quadro).

La regione più economica è la Calabria, con 902 euro al metro quadro, davanti a Molise (1.018 euro/metro quadro) e Sicilia (1.141 euro/metro quadro).

A livello provinciale, le fluttuazioni più accentuate in terreno negativo sono quelle di Lodi (-18,5%), Benevento e Pavia (entrambe calano del 15,7%); all'opposto gli incrementi maggiori si registrano in provincia di Belluno (8,3%), Trieste (4,8%) e Crotone (4,7%).

Sul fronte dei prezzi di vendita Savona (3.361 euro/metro quadro) è sempre la provincia più cara, davanti a Bolzano (3.128 euro/metro quadro) e Imperia (2.714 euro/metro quadro), mentre Biella chiude la graduatoria con soli 648 euro/metro quadro.

Nei mercati cittadini si assiste ancora ad ampie fluttuazioni nei centri più piccoli, mentre la maggior parte dei grandi centri restano ancora in segno negativo a eccezione di Bologna (5,1%) e Firenze (1%), le uniche per il momento a tradurre il dinamismo sul fronte della domanda in un incremento dei prezzi.

In un 2017 all'insegna dei ribassi per 85 capoluoghi sui 103 monitorati dall'indice di idealista spiccano i cali a due cifre di 11 centri racchiusi tra il -18,6% di Benevento e il -10,1% di Varese. I ribassi non hanno risparmiato i grandi centri, come dimostrano le variazioni, tutte negative, di Roma (-4,3%), Milano e Napoli (entrambe giù al ritmo del 3,8%).

Tra i centri in trend positivo si segnalano le performance positive di alcune città "al top" per qualità della vita nella mappa stilata da Il Sole 24 Ore, con Trieste (6,2%) in testa, davanti a Sondrio (3,8%) e Bolzano (2,4%). Si può dire che una buona posizione nel ranking della vivibilità fa bene anche al mattone. Venezia (4.362 euro/metro quadro) continua a dominare la graduatoria dei prezzi di vendita precedendo Firenze (3.434 euro/metro quadro) e Bolzano (3.413 euro/metro quadro).

Nella parte bassa del ranking stazionano Alessandria (784 euro/metro quadro), Caltanissetta (766 euro/metro quadro) e Biella, la più economica, con 724 euro al metro quadro.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Radiocorplus", 28 dicembre 2018)**

## Immobili e condominio

### ■ Guida alla verbalizzazione dell'assemblea

Recita l'ultimo comma dell'articolo 1136 del codice civile: "delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore".

Tale disposizione ha introdotto l'obbligo di forma scritta al verbale dell'assemblea condominiale. Se tale forma sia obbligatoria ad substantiam o ad probationem dipende caso per caso. Il presupposto della scelta risiede nella materia della delibera: se incide sui diritti reali o su altre situazione giuridiche per le quali l'ordinamento prevede la forma scritta per la sua esistenza, allora la forma è necessaria per la validità della delibera stessa; laddove invece la materia della delibera non lo richieda, la forma scritta è ad probationem perchè è necessaria solo nel caso in cui si dovesse provare quanto accaduto nel corso della riunione.

Inoltre, l'articolo 1130 del codice civile, nella nuova formulazione, pone a carico dell'amministratore l'obbligo di tenere il registro delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, con ciò andando ad ulteriormente rafforzare quanto detto sulla necessità di forma scritta del verbale.

D'altro canto, il verbale dell'assemblea è lo strumento tramite il quale si cristallizza la volontà dell'assemblea di condominio ed è lo strumento necessario per consentire l'impugnazione di una delibera assembleare.

Il verbale dell'assemblea di condominio fornisce una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, con inversione dell'onere della prova in capo a colui che contesta il contenuto dello stesso. Tale prova, ai sensi degli articoli 2727 e seguenti del codice civile, può essere fornita con ogni mezzo.

Nella redazione del verbale sono coinvolti il presidente dell'assemblea, nominato tra i presenti di persona all'inizio dell'assemblea, ed il segretario, a cui è attribuito il compito di redigere fisicamente il verbale sotto indicazione o dettatura del presidente.

Il verbale deve contenere l'indicazione della corretta convocazione dell'assemblea condominiale e costituzione della stessa; gli eventi modificativi dell'assemblea costituita (come l'allontanamento o il sopraggiungere di un condomino); le deliberazioni che vengono assunte, con l'indicazione necessaria (ma è sufficiente anche solo per relationem) del nome e dei millesimi individuali dei votanti a favore, contro e degli astenuti; le dichiarazioni dei condomini che espressamente richiedono che il loro intervento sia messo a verbale (intervento da riportarsi in maniera sintetica); gli eventuali allegati che dovessero essere ritenuti utili per la vita condominiale, l'ora di apertura e di chiusura delle singole votazioni nonché la chiusura finale della riunione.

Ci si interroga sulla figura e sulla necessità della sottoscrizione del verbale da parte del presidente

Di recente il Supremo Collegio si è espresso in questi termini: «il Presidente dell'assemblea condominiale-tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il Presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione» (Cass. 24132/2009).

Sebbene in termini di assemblea societaria, "L'art. 2371 cc (non si riferisce più a una generica designazione da parte degli intervenuti, ma) dispone una elezione «con il voto della maggioranza dei presenti» (nel senso che il diritto di nomina del presidente dell'assemblea spetta agli azionisti e non agli intervenuti in assemblea v. C 01/7770). È stata quindi reputata illegittima la delibera che, attribuendo la funzione di presidenza dell'assemblea al presidente del consiglio di amministrazione, preveda che, in caso di sua assenza o impedimento, la presidenza dell'assemblea spetti a un consigliere scelto dallo stesso consiglio di

amministrazione, poiché la norma in esame espressamente deferisce la scelta alla maggioranza degli intervenuti in assemblea” (Cass. 07/19160).

L'orientamento del Tribunale di Genova, sent. dell'8 febbraio 2012 è nel senso che solo la firma del segretario è essenziale; al contrario, la mancata sottoscrizione del presidente (poiché non serve a determinare l'assunzione di paternità dell'atto, ma attiene al semplice controllo della fedeltà e della completezza della verbalizzazione) non comporta la nullità del verbale.

Non così la sentenza del Trib. Benevento 1595/2014, che afferma che la delibera dell'assemblea di condominio è nulla se non sono state apposte le sottoscrizioni del segretario e del presidente: essa, infatti, in tali casi, è carente dei requisiti minimi essenziali previsti dalla legge.

Queste delibere prive della sottoscrizione sia del segretario, sia del presidente sono da considerarsi nulle (Cass. S.U. 4806/2005).

Principio ribadito dalla decisione recentissima del Tribunale di Milano 5 aprile 2017.

Il Tribunale di Milano, nell'affrontare la questione dell'invalidità del suddetto verbale, ha in primo luogo fatto riferimento alla scarna normativa rinvenibile nel codice civile tra le disposizioni che disciplinano il condominio degli edifici, richiamandosi quindi per analogia alle norme del medesimo codice in tema di assemblea societaria e a quelle del codice di procedura civile in tema di processi verbali di udienza. Dall'esame di tutte queste disposizioni, secondo il giudice di merito, si può dedurre che il verbale dell'assemblea di condominio debba essere redatto dal segretario sotto la direzione del presidente e che debba essere sottoscritto da entrambi questi soggetti, con invio di copia ai condomini e con deposito del medesimo presso l'amministratore, nell'apposito registro individuato dall'art. 1130 c.c

**(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 11 gennaio 2018)**



## **Immobili e condominio: economia, fisco e agevolazioni**

### **■ Nel 770 i canoni per gli affitti brevi**

Via libera definitiva ai modelli CU 2018 e 770 2018, che sono stati aggiornati, tra l'altro, con la nuova ritenuta del 21% sulle locazioni brevi. L'agenzia delle Entrate, infatti, con il provvedimento del 15 gennaio 2018, ha approvato sia la Certificazione unica che il modello 770.

La prima va utilizzata dai sostituti d'imposta, per comunicare in via telematica alle Entrate i dati fiscali delle ritenute operate nel 2017, oltre che gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti. In essa sono riportati i dati dei redditi di lavoro dipendente, i Tfr, le prestazioni in forma di capitale erogate da fondi pensione, i redditi di lavoro autonomo, le provvigioni e i redditi diversi, oltre che i dati contributivi. L'invio telematico del modello CU 2018 alle Entrate dovrà essere effettuato entro il 7 marzo 2018. Una copia del modello CU, poi, andrà consegnato ai sostituiti entro il 31 marzo 2018.

Il modello 770 2018, invece, dovrà essere trasmesso alle Entrate entro il 31 ottobre 2018, con la stessa scadenza dei modelli Redditi 2018 e Irap 2018. Quest'anno, nel modello 770 2018, vi è l'obbligo per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché di quelli che gestiscono i portali telematici, e che contemporaneamente incassano o intervengono nella riscossione del canone di contratti di locazione breve (cioè quelli «ad uso abitativo», «non superiori a 30 giorni» e «stipulati dal 1° giugno 2017» tra persone fisiche), di indicare la ritenuta d'acconto o d'imposta («a seconda che sia stata effettuata o meno, da parte del

locatore, l'opzione per la cedolare secca») del 21% su questi canoni ricevuti dal conduttore, nel momento in cui pagano questi importi ai locatori (codice tributo 1919).

Inoltre, il quadro SK è stato adeguato alle modifiche attuate dal decreto del 26 maggio 2017 agli utili distribuiti da partecipazione qualificata in soggetti Ires, formati con utili prodotti a partire dal primo gennaio 2017. Questi, infatti, concorrono a formare il reddito complessivo nella misura del 58,14% e non più al 49,72 per cento.

L'invio del 770 2018 potrà avvenire con un massimo di tre flussi, che dovranno ricomprendere complessivamente le 5 tipologie di ritenute individuate (dipendente, autonomo, capitale, locazioni brevi e altre ritenute). Se si opterà per l'invio separato dei dati, si dovrà barrare le caselle del flusso inviato nella sezione «Quadri compilati e ritenute operate», indicando nella sezione «Gestione separata» il codice fiscale del soggetto incaricato che invia separatamente il flusso o i flussi inerenti alle altre tipologie reddituali, barrando anche la casella o le caselle inerenti alle tipologie reddituali che saranno trasmesse dall'altro soggetto incaricato. Attenzione, però, che in caso di invio separato del modello, in presenza del flusso «autonomo» (cioè relativo alle ritenute operate su redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi), il flusso «locazioni» dovrà essere necessariamente unito a quello «autonomo».

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 16 gennaio 2017)**

## ■ **Detrazione del 36% sui giardini, le mosse per non sbagliare aspettando le istruzioni**

Il bonus verde è una delle novità della legge di Bilancio 2018, ma per applicarlo correttamente ci sono almeno cinque questioni da risolvere. Vediamo quali sono e quale soluzione si può ipotizzare. Partiamo dai punti fermi: il bonus è una detrazione Irpef del 36% su una spesa massima di 5mila euro per unità immobiliare abitativa. Può beneficiarne chi possiede o detiene l'immobile sulla base di un titolo idoneo e sostiene le spese nel 2018 (il recupero avverrà in dieci anni). L'agevolazione si applica a due categorie di interventi. Primo: la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi. Secondo: la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Fin qui le certezze. I dubbi principali, invece, sono quelli che seguono.

**1) Quali interventi sono ammessi?** Rientra anche la manutenzione di giardini esistenti? La «sistemazione a verde» non è una categoria di lavori regolata dal Testo unico dell'edilizia. Certo è agevolata è la "creazione" da zero di un giardino al posto di un cortile. Con la stessa logica, sono detraibili gli interventi su aree pertinenziali in cui c'erano già diverse piante per aggiungerne, potarne o rimuoverne alcune o per realizzare aiuole e tappeti erbosi. La legge di Bilancio specifica che sono agevolate anche le spese «di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione» degli interventi agevolati. La formulazione è contorta, ma lascia intendere che chi "sistema" un giardino possa detrarre anche le spese per progettare l'intervento e fare manutenzione sul resto dell'area. Più delicato il caso della manutenzione annuale: qui bisognerà attendere la conferma delle Entrate, ma - a livello pratico - il confine tra una manutenzione annuale e una sistemazione può essere impossibile da tracciare (e da controllare). Il che suggerirebbe di renderla agevolabile.

**2) Sono agevolati anche i lavori eseguiti in economia?** Anche in questo caso, pur in attesa di conferma ufficiale, la risposta dovrebbe essere positiva, se si ragiona sulla stessa falsariga di quanto affermato finora dal Fisco a proposito della detrazione sulle ristrutturazioni edilizie. Il caso tipico è quello del proprietario che acquista tutto il necessario (piante, fiori, materiali) ed esegue direttamente i lavori. Ipotesi tutt'altro che remota nel campo del giardinaggio.

**3) Si può pagare anche con bonifico semplice, bancomat e carta di credito?** La legge di Bilancio dice che i pagamenti devono essere «effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni». A prima vista, sembrerebbe necessario il bonifico "tracciabile"

tipico delle ristrutturazioni edilizie. Ma, a ben vedere, anche il bonifico ordinario è tracciabile, così come il bancomat e la carta di credito. È ragionevole, perciò, aspettarsi che le Entrate aprano ai bonifici ordinari e alle carte, come già accade per il bonus mobili (circolare 7/E/2016). Chi dovesse fare acquisti di importo rilevante in questi giorni, per non rischiare, potrebbe usare un bonifico "tracciabile", ma chi non lo fa avrebbe come minimo la scusante dell'incertezza della norma.

**4) Il bonus raddoppia tra parti comuni e parti private?** Nella manovra si precisa che la detrazione riguarda anche le spese per interventi su parti comuni condominiali (articoli 1117 e 1117-bis del Codice civile), con una spesa massima di 5mila euro per unità abitativa. Pur in attesa di conferma, seguendo la stessa logica del bonus ristrutturazioni, uno stesso contribuente dovrebbe avere due detrazioni (ognuna con un massimale di 5mila euro) se nello stesso condominio vengono sistemati a verde il giardino comune e il suo giardino di proprietà esclusiva. Attenzione: siccome la norma parla di «unità abitative», eventuali negozi, uffici e studi professionali presenti nel palazzo non avranno diritto al bonus, né per opere su parti comuni, né su parti private. Le unità a uso promiscuo, invece, avranno la detrazione dimezzata.

**5) Possono avere la detrazione inquilini e comodatari?** Su questo punto nessun dubbio: la manovra fa riferimento anche a chi «detiene» l'immobile, il che include, come già per i bonus edilizi, anche i soggetti che non hanno un diritto reale. Verosimilmente, le Entrate continueranno a richiedere che il comodato sia registrato per poter sfruttare la detrazione (e a maggior ragione la locazione).

**(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condomino", 14 gennaio 2017)**

## ■ Prorogati al 2018 i bonus per il recupero edilizio

Via libera alla proroga per il 2018 delle detrazioni Irpef del 50% sul recupero del patrimonio edilizio e sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici, con l'introduzione però di una nuova comunicazione all'Enea. Sono queste alcune delle novità che riguardano il settore edile, previste dalla Legge di Stabilità 2018 (la 205/2017), che ha anche introdotto una nuova detrazione Irpef del 36% per la realizzazione e la manutenzione di giardini, ha chiarito cosa si intende per beni significativi ai fini dell'applicazione dell'Iva del 10% e ha previsto una nuova detrazione Irpef e Ires dell'80% (da ripartire in 10 anni, su una spesa massima di 136.000 euro da moltiplicare per le unità dell'edificio) per le spese, sostenute dal primo gennaio 2018, per tutti gli interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (Opcm 20 marzo 2003, n. 3274), finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico, con riduzione di 1 classe di rischio (definita dal decreto 28 febbraio 2017, n. 58) e alla riqualificazione energetica (elevata all'85%, se la riduzione è di 2 classe) (articolo 16, comma 2-quater.1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

Anche se la norma non lo dice, questa nuova detrazione dovrebbe valere per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021, in quanto è alternativa alle altre due detrazioni speciali per le misure antisismiche, quella del 70-80% (articolo 16, comma 1-quater, del DI 63/2013) e quella del 75-85% (comma 1-quinquies).

### **Comunicazione all'Enea**

Per tutti gli interventi sul recupero del patrimonio edilizio, per quelli antisismici speciali e per il bonus mobili, viene introdotta una nuova comunicazione telematica all'Enea dal 1° gennaio 2018, ai fini del monitoraggio e della valutazione del risparmio energetico conseguito. Si tratta forse di un errore, che potrà essere corretto dal probabile provvedimento attuativo delle Entrate, perché l'Enea ha sempre gestito solo le problematiche del risparmio energetico "non qualificato"

### **Bonus mobili**

La detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici è stata prorogata fino al 31 dicembre 2018 e potrà essere utilizzata solo da chi beneficerà della detrazione Irpef del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017. La data del bonifico "parlante" per questi ultimi deve essere compresa tra il 26 giugno 2012 e la fine del 2018, ma la data di "inizio" lavori deve essere successiva al 31 dicembre 2016 e deve precedere il pagamento dei mobili o degli elettrodomestici. Il pagamento dei mobili deve quindi avvenire dopo l'inizio dei lavori edili.

Parti di «beni significativi»

Per individuare l'aliquota Iva del 10% o del 22% da applicare alle manutenzioni, ristrutturazioni e risanamenti conservativi di abitazioni (articolo 7 della legge 488/1999), non va sommato al valore dei beni significativi quello delle "singole parti o pezzi staccati che li compongono".

Quindi, per esempio, considerando il caso del bene significativo "caldaia", il bruciatore è un suo "componente staccato", e il suo valore non va sommato a quello della caldaia, indipendentemente dal fatto che abbia una notevole rilevanza rispetto al valore, alla struttura o alla funzionalità del bene significativo in cui viene collocato.

Come sulla manodopera e sulle materie prime, quindi, si applica l'Iva del 10% anche sulle componenti staccate e il loro valore va sommato alla manodopera e alle materie prime per determinare il plafond dei beni significativi su cui applicare l'Iva del 10% (solo sull'eccedenza si calcola il 22%).

Questo chiarimento (già contenuto nella circolare 71/E/2000) è stato dato, con effetto retroattivo, dalla legge di Bilancio (205/2017). Sono però fatti salvi gli eventuali "comportamenti difformi" tenuti fino al 31 dicembre 2017 ma non sarà possibile il rimborso dell'eventuale maggiore Iva applicata, nel caso in cui il valore delle "parti staccate" dei beni significativi sia stato sommato a questi ultimi.

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condomino", 11 gennaio 2018)**

### ■ **Lavori in casa a tutto bonus**

La detrazione base per il 50% sul recupero edilizio come agevolazione entry level. L'ecobonus, il sismabonus e la detrazione sugli interventi combinati come formula di secondo livello che può arrivare fino all'85% delle somme investite. È il quadro degli sconti sui lavori in casa che emerge dalla legge di Bilancio e al quale si aggiungono la proroga del bonus mobili e il debutto del nuovo bonus verde.

**RISTRUTTURAZIONI** Altri 12 mesi al 50% La manovra proroga fino al 31 dicembre 2018 la detrazione del 50% "standard" sui lavori edilizi, su una spesa massima di 96mila euro. Si tratta della versione extra large del vecchio 36 per cento. Tra le opere agevolate, la manutenzione ordinaria (solo su parti comuni) e i lavori più pesanti.

**SISMABONUS** Sconti «combinati» Nessuna modifica all'impianto base del sismabonus, che resta confermato fino al 2021 per le opere di messa in sicurezza antisismica su abitazioni ed edifici produttivi in zona sismica 1, 2 e 3. Debutta la detrazione dell'80-85% su lavori che abbinano risparmio energetico e antisismica.

**ECOBONUS** Arriva il taglio Scende al 50% la detrazione per le finestre, le caldaie a condensazione meno evolute, i generatori a biomasse e le schermature solari. Resta il 65% sugli altri lavori, per un anno su singole unità immobiliari e fino al 2021 in condominio. Agevolata per la prima volta la micro-cogenerazione.

**BONUS MOBILI** Solo per lavori recenti La manovra prolunga di un anno, fino al 31 dicembre 2018, anche la detrazione sull'acquisto di arredi ed elettrodomestici (sconto fiscale del 50% su una spesa massima fino a 10mila euro). Per poter agevolare gli acquisti, però, è necessario che i lavori siano iniziati dal 2017.

**BONUS VERDE** Per giardini e balconi Per il solo 2018 la manovra introduce un'agevolazione inedita: la detrazione del 36% (su un importo massimo di 5mila euro per unità immobiliare) per le spese di sistemazione del verde privato, come giardini e balconi. Il bonus si applica anche alle parti comuni condominiali.

**(Il Sole 24ORE – Estratto da “Primo Piano”, 8 gennaio 2018)**



## Professione e Associazione

### ■ Gesticond Fiaip, protocollo per il polo immobiliare Confedilizia

Gesticond, Libera Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari e Fiaip, Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali, hanno sottoscritto, nello scorso mese di dicembre, a Roma, un protocollo di intesa volto alla tutela del patrimonio condominiale e immobiliare, finalizzato alla creazione di un unico polo sotto l'egida di Confedilizia. Questo accordo rafforzerà i rapporti già da tempo intrapresi tra le due associazioni, consentendo di offrire ad un mercato, in continua evoluzione, professionisti preparati a svolgere al meglio i propri incarichi.

Nel corso dell'anno verranno proposte iniziative formative ed eventi congiunti volti allo sviluppo delle professionalità che il mondo immobiliare e condominiale oggi richiede.

**(Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 16 gennaio 2017)**



# Rassegna di normativa

(G.U. 15 gennaio 2018, n. 11)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 21 novembre 2017**

Prolungamento dello schema di garanzia italiano per la cartolarizzazione dei crediti di sofferenza (GACS) di cui al Capo II del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 aprile 2016, n. 49.

(G.U. 6 dicembre 2017, n. 285)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva degli immobili siti nel Comune di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 - strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la s.s. 401 Ofantina - secondo lotto.

(G.U. 7 dicembre 2017, n. 286)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva degli immobili siti nei Comuni di Muro Lucano e Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la s.s. 401 Ofantina - terzo lotto, primo stralcio.

(G.U. 9 dicembre 2017, n. 287)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la s.s. 401 Ofantina - secondo lotto.

(G.U. 9 dicembre 2017, n. 287)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la s.s. 401 Ofantina - terzo lotto, primo stralcio.

(G.U. 9 dicembre 2017, n. 287)

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

### **DECRETO 7 dicembre 2017**

Individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.

(G.U. 12 dicembre 2017, n. 289)

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

### **DECRETO 3 agosto 2017**

Individuazione delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni, nonché degli elaborati tecnici da presentare a corredo della segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici.

(G.U. 13 dicembre 2017, n. 290)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2017**

Attuazione dell'articolo 1, comma 85, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017), relativo alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nell'ambito degli investimenti immobiliari dell'INAIL.

(G.U. 18 dicembre 2017, n. 294)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 21 dicembre 2017**

Dismissione di immobili di proprietà di enti pubblici, ai sensi dell'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203.

(G.U. 02 gennaio 2017, n. 1)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 21 dicembre 2017**

Dismissione di immobili di proprietà dello Stato, ai sensi dell'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203.

(G.U. 02 gennaio 2017, n. 1)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA  
COMUNICATO**

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

(G.U. 05 gennaio 2017, n. 4)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile sito nel comune di Rimini

(G.U. 08 gennaio 2017, n. 5)

# Rassegna di giurisprudenza

## Immobili: condominio

### ■ Corte di Cassazione – Sentenza 27 dicembre 2017, n. 30941

#### **Responsabile per i danni da infiltrazione è il custode e non sempre il proprietario**

Una recentissima sentenza della Cassazione (la 30941 del 27 dicembre 2017), verte sulla responsabilità risarcitoria in caso di danni da infiltrazioni d'acqua e su chi sia il legittimato passivo dell'azione risarcitoria.

In particolare, nel caso in oggetto, una società agiva in giudizio citando tre condomini proprietari di un cortile.

Tale cortile, posto al di sopra di un immobile che la società deteneva in leasing, aveva creato un danno alla attrice consistente nell'ammaloramento dei locali a seguito di alcune infiltrazioni d'acqua.

Con la propria azione giudiziale la società citava in giudizio, quindi, tre condomini (che verranno chiamati Alfa, Beta e Gamma).

Il giudizio di primo grado terminava con la condanna del solo condominio Alfa il quale, considerato responsabile della totalità dei danni, veniva condannato a realizzare opere per l'eliminazione dei vizi.

Tale stabile, però, appellava la sentenza chiedendo il rigetto della domanda della società attrice.

La Corte d'Appello accoglieva parzialmente il ricorso presentato dal condominio Alfa, disponendo la condanna della società a rifondere il 20% del costo dei lavori eseguiti da Alfa a seguito della sentenza di primo grado e il 75% delle spese legali dei condomini Beta e Gamma. La base giuridica della sentenza di Appello era che, nonostante i tre condomini fossero comproprietari del cortile, la custodia dello stesso era unicamente in capo al condominio Alfa, che era l'unico utilizzatore del manufatto.

Il passaggio dei veicoli del condominio Alfa, insieme all'incuria e assenza di manutenzione, aveva cagionato le fessurazioni dalle quali erano scaturite le infiltrazioni di acqua che avevano colpito la società sottostante.

Il Condominio Alfa, vista la duplice soccombenza, si risolveva a proporre ricorso in Cassazione. Con detto ricorso, sostanzialmente, il condominio domandava la revisione della sentenza di Appello in quanto il giudice del riesame non avrebbe tenuto conto del fatto che egli non era

unico proprietario del cortile, ma solo uno dei comproprietari e quindi la condanna non avrebbe dovuto essere solo verso Alfa, ma anche gli altri condomini.

Con la sentenza in commento la Cassazione rigettava integralmente il ricorso proposto.

La questione giuridica, al di là delle ulteriori questioni processuali proposte con il ricorso, era incentrata sull'interpretazione e applicazione dell'articolo 2051 del Codice Civile.

Detta norma stabilisce che "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

Il principio stabilito dalla legge è quello in ragione del quale a rispondere del danno sia il soggetto al quale la legge conferisce il ruolo del custode.

Sovente tale ruolo è conferito al proprietario/possessore del bene, dato che egli ha il completo dominio sulla cosa e quindi anche la sua custodia, ma non è sempre così.

Nel caso deciso dalla Cassazione, infatti, sebbene i comproprietari del bene fossero tre, solo al condominio Alfa – unico utilizzatore del cortile – era stato accordato il ruolo (e le incombenze) del custode.

Il mancato adempimento delle obbligazioni discendenti dal ruolo di custode, quindi, (notabilmente realizzare la manutenzione ordinaria evitando le infiltrazioni d'acqua nell'immobile sottostante) aveva comportato la necessità di risarcire il danno cagionato.

La Suprema Corte, difatti, affermava nella propria decisione che "ai fini della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa, che comporti il potere-dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore".

Alla luce di questo principio, vista l'esclusiva detenzione del bene da parte del Condominio Alfa, la Corte rigettava il ricorso proposto, condannando lo stesso al pagamento delle spese del giudizio.

**(Edoardo Valentino, II Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del condominio, 5 gennaio 2018)**



## **Immobili: vendita, locazione e mutuo**

### **■ Corte d'appello di Milano – Sentenza 25 settembre 2017 n. 4052**

#### **Responsabile per gravi difetti anche chi esegue ristrutturazioni o modifiche sull'immobile costruito da altri**

In tema di contratto d'appalto, l'art. 1669 del codice civile è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti che (rovinano o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

#### **Il fatto**

Il Tribunale di Como, all'esito delle indagini peritali, condannava la società venditrice al pagamento a favore dell'acquirente della somma di 200mila euro in applicazione dell'art. 1669 del codice civile, a titolo di risarcimento per gli interventi necessari a rimediare ai numerosi vizi (soprattutto infiltrazioni) da cui era affetta l'unità abitativa acquistata. La società proponeva appello sostenendo, tra l'altro, di non poter essere considerata "costruttore-venditore", in quanto aveva acquistato l'immobile da altra società e di averlo poi trasformato da immobile commerciale in residenziale, eseguendo lavori in parte richiesti dalla stessa acquirente.

Concludeva ritenendo di non essere responsabile dei vizi e difetti riscontrati dal Ctu.

### **La norma**

L'art. 1169 del codice civile dispone che "quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia".

### **La decisione**

La Corte d'appello di Milano (sentenza n. 4052 del 25 settembre 2017) ha respinto il motivo di ricorso alla luce del principio sopra riportato, che estende l'applicazione della responsabilità ex art. 1669 citato anche chi esegue ristrutturazioni o interventi modificativi di lunga durata sull'immobile costruito da altri.

Viene in evidenza anche un altro principio, secondo il quale, configurando l'art. 1669 del codice civile una fattispecie di responsabilità extracontrattuale presunta "iuris tantum", nel caso in cui l'opera manifesti gravi difetti strutturali, l'appaltatore può liberarsi dall'addebito provandone l'ascrivibilità al caso fortuito o all'opera di terzi (Cass. 10261/2013).

Nel caso di specie, a fronte della dettagliata dimostrazione dei vizi insistenti sul fabbricato, "l'appellante s'è limitata ad una generica ed assiomatica contestazione sulla possibilità di una diversa paternità dei danni, senza in tal modo assolvere l'onere probatorio (e, prima ancora, l'onere di allegazione) da cui era gravata, anche alla luce del principio di vicinanza della prova, esplicitando e dimostrando di quali difetti fosse invece responsabile il terzo proprietario o chiunque altro".

**(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 15 gennaio 2018)**

## ■ **Tribunale di Roma – Sentenza 2 ottobre 2017, n. 18690**

### **Si alla rinuncia dell'avviamento**

È valida la clausola del contratto che prevede la rinuncia del conduttore a percepire, al termine della locazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, se ciò costituisce la controprestazione di un vantaggio attribuitogli dal locatore, così da lasciare inalterato l'equilibrio contrattuale che la legge ha voluto tutelare con il divieto previsto dall'articolo 79 della legge 392/1978.

Il principio è stato affermato dal Tribunale di Roma (giudice Nardone), con la sentenza 18690 pubblicata il 2 ottobre 2017, a conclusione del giudizio promosso da un locatore nei confronti del proprio conduttore a cui aveva locato un garage in cambio di un canone annuo non solo inferiore a quello normalmente applicato sul mercato per immobili simili, ma ancora ridotto per i primi due anni di durata del contratto. Il tutto a fronte della rinuncia del conduttore a percepire l'indennità per la potenziale perdita del sua clientela dopo il rilascio del garage locato.

Il conduttore si era costituito in giudizio eccependo, tra l'altro, la nullità della clausola contrattuale di rinuncia all'indennità commerciale perché in palese contrasto con quanto prevede l'articolo 79 della legge 392/1978 proprio per impedire al locatore di trarre un ingiusto vantaggio a scapito del conduttore. La disposizione ha l'obiettivo di evitare che le parti, al momento della stipula del contratto, eludano una disposizione imperativa posta dalla legge a tutela della posizione del conduttore. Ma l'articolo 79 non impedisce che il conduttore rinunci a fare valere un proprio diritto in cambio di un altro vantaggio che il locatore confermi di riservargli.

È proprio in base a questo principio che il Tribunale di Roma non ha avuto dubbi nel dichiarare

la piena validità della clausola che prevede la rinuncia all'indennità di avviamento prevista dagli articoli 34 e 35 della legge 392/1978; tra l'altro il locatore, oltre ad avere chiesto un canone contenuto, aveva anche acconsentito a un rinnovo del precedente contratto che già era giunto a termine e risolto, con data di rilascio già fissata. Inoltre la sentenza elenca, a titolo esemplificativo, i vantaggi che possono essere riservati al conduttore a fronte della rinuncia all'esercizio di un suo diritto: dalla congrua riduzione del canone alla concessione di una proroga nella durata della locazione, dalla rinegoziazione del contratto per una durata maggiore di quella minima legale alla rinuncia da parte del locatore a dare la disdetta del contratto alla prima scadenza per i legittimi motivi indicati dalla legge, fino alla rinuncia a proseguire un giudizio già iniziato per sentir dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. Nulla vieta quindi alle parti di prevedere espressamente nel contratto la rinuncia del conduttore a pretendere l'indennità per la perdita della clientela a fronte di uno o più vantaggi che il locatore dichiara di riconoscergli.

Occorre però che la rinuncia, per essere valida e non in contrasto con la generale previsione di nullità stabilita dall'articolo 79 della legge 392/1978, sia contenuta, in modo inequivocabile, in una pattuizione contrattuale. Spetta al giudice ogni valutazione circa l'effettiva volontà delle parti di rilasciarsi reciproche concessioni a salvaguardia dell'equilibrio del contratto e di escluderla se questa non sia manifestata in modo chiaro e in forma tale da non far nascere dubbi sulle loro reali intenzioni. Così il Tribunale di Roma ha ritenuto valida la rinuncia operata dal conduttore e lo ha anche condannato a pagare le spese di lite.

**(Augusto Cirila, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 15 gennaio 2018)**

#### ■ **Tribunale di Milano – Sentenza 14 settembre 2017, n. 9299**

##### **Affitto transitorio, senza la clausola speciale non è valido**

In assenza di una specifica clausola che individui "l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore", il contratto di locazione a uso transitorio non può ritenersi valido ed è considerato un ordinario contratto di locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni più quattro. È quanto affermato dal Tribunale di Milano con la sentenza 14 settembre 2017, n. 9299, che ha respinto la convalida di sfratto avanzata dal proprietario di un appartamento concesso in locazione, accogliendo la richiesta dell'inquilino di trasformare l'accordo in un contratto di locazione ordinario 4+4.

Nello specifico, locatore e conduttore hanno stipulato un contratto di locazione abitativa di natura transitoria della durata di 6 mesi. Terminato tale periodo, il locatore ha chiesto al conduttore di lasciare l'appartamento in quanto quest'ultimo non avrebbe rispettato un accordo verbale che prevedeva, oltre al pagamento del canone d'affitto pari a 400 euro mensili, ulteriori 300 euro al mese per il noleggio degli arredi presenti nell'alloggio.

Il giudice, escludendo lo sfratto, ha accolto la richiesta dell'inquilino di trasformare il contratto transitorio in ordinario. «...Nel vigore della Legge 9 dicembre 1998, n.431 - scrive il Tribunale - l'ammissibilità della stipulazione di un contratto di locazione ad uso transitorio di durata inferiore a quella minima stabilita in via ordinaria non è incondizionata, ma deve essere in linea con il disposto dell'art. 5 della legge stessa, il quale domanda alla normazione secondaria di cui all'art. 4, comma 2, della stessa legge la definizione delle condizioni e delle modalità necessarie per la conclusione di validi ed efficaci contratti locativi di natura transitoria. Non sono quindi le parti a decidere se e quando poter ricorrere alla tipologia del contratto transitorio ma è il decreto ministeriale emanato ai sensi della predetta legge a fissare le modalità ed i presupposti, sussistendo i quali è consentito ai contraenti il ricorso al contratto di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria».

In particolare, come disposto dal D.M. 30 dicembre 2002, i contratti di natura transitoria devono prevedere "una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da

inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto". E quindi, affinché un contratto transitorio sia ritenuto valido è necessario che sussistano le seguenti condizioni: 1) la previsione di una specifica clausola contrattuale che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore; 2) l'allegazione, al contratto, di un'apposita documentazione atta a provare la suddetta esigenza; 3) la conferma, da parte dei contraenti, del permanere di essa, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine.

In assenza di tali condizioni, il contratto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria, vale a dire 4+4, a decorrere dalla data in cui è stato stipulato l'accordo.

**(Marco Panzarella e Matteo Rezzonico, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 10 gennaio 2018)**

## ■ Corte di cassazione – Ordinanza 5 dicembre 2017, n. 29090

### **La vendita senza certificato di abitabilità non determina l'automatica risoluzione del preliminare**

La Suprema Corte, con l'ordinanza del 5 dicembre 2017, n. 29090, risolve in tal modo la controversia instaurata dal compratore di un'unità immobiliare e originata dal mancato rilascio del certificato di abitabilità da parte del venditore: l'acquirente aveva agito per ottenere la risoluzione contrattuale per inadempimento, lamentando una responsabilità della parte venditrice per l'alienazione di un aliud pro alio. In sede di preliminare, l'alienante aveva espressamente dichiarato la conformità dell'immobile alla normativa urbanistica, mentre al momento della stipula del definitivo, aveva consapevolmente taciuto il mancato rilascio del certificato da parte dell'Autorità preposta. Il certificato di abitabilità – deduceva il compratore – rappresenta un requisito giuridico essenziale per il legittimo godimento del bene e per la sua commerciabilità e, in quanto tale, avrebbe dovuto sussistere ed essergli consegnato già al momento del perfezionamento della compravendita.

**I precedenti gradi di giudizio** Il Tribunale aveva accolto la domanda del compratore, confermando l'assenza del certificato in questione. In ragione di tale circostanza, il giudice di prime cure aveva altresì escluso che la presentazione della domanda di condono, da parte del venditore, pure all'atto della stipula del contratto definitivo potesse sanare la violazione dell'obbligo gravante sull'alienante; e aveva condannato il venditore alla restituzione delle somme ricevute a titolo di prezzo, nonché al risarcimento del danno per l'importo versato dal compratore per le spese notarili. In sede d'appello, la parte venditrice, che aveva agito per la riforma della sentenza del Tribunale, veniva condannata a rimborsare agli acquirenti le spese sostenute da questi ultimi per ottenere il certificato mancante, ma ne veniva esclusa la responsabilità per vendita di aliud pro alio: il giudice di secondo grado aveva ritenuto che non potesse configurarsi una tale fattispecie quando, come avvenuto nel caso in questione, il documento inizialmente non consegnato fosse stato successivamente rilasciato. In sostanza, aveva dichiarato la Corte d'appello, la mancanza del certificato non poteva considerarsi di per sé sufficiente per ottenere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni. E aveva negato che potesse pronunciarsi la risoluzione del contratto per inadempimento della venditrice – istanza accolta invece in primo grado.

**La decisione della Suprema Corte** I giudici di legittimità attribuiscono rilievo decisivo al rilascio del certificato di abitabilità nel corso del giudizio promosso per ottenere la risoluzione contrattuale del contratto di compravendita: sebbene sul venditore di un immobile abitativo gravi l'obbligo di dotare il medesimo della licenza di abitabilità – in assenza del quale «l'immobile non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale»–, e di consegnare al compratore detto certificato, tuttavia la violazione dei citati obblighi non comporta automaticamente la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore; né può ritenersi integrata una fattispecie di vendita di aliud pro alio nel caso di compravendita di un'unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, detto certificato non sia ancora stato rilasciato. La dichiarazione di una risoluzione contrattuale per assenza del certificato di abitabilità impone che sia stato

concretamente verificato che l'omissione del documento in questione abbia pesantemente inficiato il godimento e la commerciabilità del bene; mentre, per altro verso, il contratto di compravendita non può essere risolto laddove si accerti che l'immobile oggetto del preliminare abbia, in corso di causa, acquisito le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio, con sanatoria delle difformità edilizie rispetto al progetto originario per effetto della presentazione della domanda di condono, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda. (Nella fattispecie in esame, l'Amministrazione comunale aveva rilasciato il certificato di agibilità dell'unità immobiliare compravenduta).

Pertanto – conclude la Cassazione – «nel caso di compravendita di una unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale certificato esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili».

**(Marta Jerovante, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 8 gennaio 2017)**

### ■ **Tribunale di Trento - Sentenza 15 settembre 2017, n. 901**

#### **Nel rogito gli estremi della sanatoria**

Il contratto di vendita di un immobile è nullo non solo quando il bene è privo di concessione edilizia, ma anche se l'atto non riporta gli estremi di un'eventuale sanatoria rilasciata dal Comune.

Lo afferma il Tribunale di Trento nella sentenza 901 del 15 settembre. Con contratto del 2009 era stato acquistato un immobile per l'importo di 660mila euro. Le eredi, dovendo destinare il bene a bed and breakfast, avevano quindi presentato al Comune la denuncia di inizio dell'attività con la planimetria dell'immobile. L'ente locale, però, comunicava che la mansarda dell'edificio era priva del certificato di abitabilità; le proprietarie venivano inoltre a sapere che per l'immobile era stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria a seguito di una sopraelevazione dell'edificio. Così le attrici hanno chiesto una pronuncia di nullità del contratto di compravendita e la restituzione della somma pagata. I venditori hanno domandato il rigetto delle istanze delle attrici, sostenendo che le norme contro gli abusi edilizi non si applicano ai contratti relativi alla vendita di immobili regolarizzati con condono o concessione in sanatoria.

Nell'accogliere la domanda, il Tribunale ricorda che, in base all'articolo 40, comma 2, della legge 47/1985, gli atti tra vivi, che hanno per oggetto diritti reali relativi a edifici, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano gli estremi della concessione a edificare o della concessione in sanatoria. Anche il riferimento a precedenti condoni entra dunque nel contratto e ne condiziona la validità. E ciò è avvalorato da quanto disposto dal comma 3 dello stesso articolo 40, per il quale possono essere successivamente confermati gli atti in cui mancano dichiarazioni o documenti, purché ciò non sia dipeso, fra l'altro, «dall'inesistenza della domanda di concessione in sanatoria» al momento della stipula degli stessi atti. Da tali norme si può dunque ricavare - aggiunge il tribunale - che non è ammissibile il trasferimento di immobili privi della concessione o della licenza in sanatoria; e che, allo stesso modo, sono «sanzionati con la nullità» anche gli atti in cui non sono indicati gli estremi delle sanatorie rilasciate sugli immobili oggetto del trasferimento.

Peraltro - prosegue il tribunale -, ha «carattere formale» la nullità prevista dall'articolo 40 della legge 47/1985 per omessa indicazione degli estremi dei titoli edilizi relativi all'immobile alienato, e dunque tale invalidità ricorre in automatico, «senza che occorra interrogarsi sulla reale esistenza» della concessione o del condono. Sicché il vizio di forma può essere superato «solo nei modi tipici previsti dal legislatore», e cioè mediante la successiva conferma con «un nuovo e distinto atto con cui si provveda alla comunicazione dei dati mancanti». Nel caso in esame, il bene alienato era stato oggetto di una concessione in sanatoria, a cui i venditori non avevano fatto riferimento nel contratto. In base a tale rilievo, il tribunale ha quindi pronunciato la nullità dell'atto, con la condanna degli alienanti alla restituzione della somma ricevuta.



**(Antonino Porracciolo, II Sole24ORE – Estratto da “Norme e Tributi”, 4 gennaio 2018)**

■ **Corte d'appello di Lecce – Sentenza 5 luglio 2017, 729**

**Prezzo simulato, vale scrittura privata firmata per ultima**

Se è incontestata la simulazione del prezzo di vendita indicato nel rogito notarile, il problema dell'accertamento dell'effettiva volontà delle parti si sposta sul contenuto dei contratti preliminari. E, in mancanza di una scrittura privata che chiarisca la reale volontà dei contraenti, il giudice deve logicamente aver riferimento all'accordo firmato per ultimo. Sono queste le conclusioni a cui è giunta la Corte d'appello di Lecce nella sentenza 729 depositata il 5 luglio scorso.

La lite ha visto contrapposti i venditori e l'acquirente di un appartamento.

Davanti al tribunale, i primi avevano chiesto la condanna della compratrice al pagamento di 14mila euro, pari alla differenza tra 229mila euro, prezzo indicato in un contratto preliminare del marzo 2005, e l'importo già versato. Dal canto suo, l'acquirente aveva dedotto che il prezzo effettivo ammontava a 200mila euro ed era stato stabilito in un precedente negozio preliminare dell'ottobre 2004, mentre l'importo di 229mila euro era stato indicato per ottenere un più elevato mutuo bancario.

Sicché, concludeva la convenuta, la domanda andava respinta, essendo già stata versati 205mila euro, somma maggiore di quella concordata.

Con sentenza del 2013 il tribunale accoglieva le richieste dei venditori e condannava l'acquirente al pagamento di 14mila euro.

La compratrice ha, allora, presentato appello, sostenendo che solo il primo accordo, quello 2004, manifestava la reale volontà delle parti, mentre gli altri contratti, compreso il definitivo stipulato davanti al notaio, erano simulati relativamente al prezzo.

Inoltre, proseguiva l'appellante, i pagamenti in misura maggiore all'importo effettivamente voluto costituivano canoni di locazione dovuti per la detenzione dell'immobile in epoca precedente all'acquisto.

L'appellante ribadiva quindi che la scrittura del 2005 era stata firmata solo per consentirle di ottenere dalla banca un più elevato finanziamento.

Nel respingere l'impugnazione, la Corte osserva che, poiché non è contestata la simulazione del prezzo indicato nell'atto notarile, l'accertamento dell'effettiva volontà delle parti si riferisce esclusivamente ai contratti preliminari. Viene quindi in rilievo l'articolo 1414, comma 2, del Codice civile, per il quale, se le parti hanno voluto raggiungere un accordo diverso da quello apparente, ha effetto tra esse il contratto dissimulato, «purché ne sussistano i requisiti di sostanza e di forma». E poiché il contratto stipulato dalle parti in lite trasferiva la proprietà di un immobile, anche i patti contrari dovevano avere la forma scritta.

Nel caso in esame, non era in discussione l'autenticità delle scritture private firmate anteriormente alla stipula dell'atto notarile.

Di conseguenza, del tutto «correttamente - afferma la Corte - il primo giudice, in assenza della prova scritta di una diversa volontà delle parti, ha considerato valida e efficace fra le parti la scrittura privata intervenuta per ultima».

Così la Corte ha confermato la sentenza di 1° grado.

**(Antonino Porracciolo, II Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 21**

dicembre 2017)

■ **Tribunale di Vicenza – Ordinanza 25 ottobre 2017**

**L'extra plafond non annulla il mutuo**

Il contratto di mutuo fondiario con cui viene erogato capitale di importo superiore al valore dell'immobile concesso in garanzia non è nullo, tenuto conto che è assente ogni previsione legislativa che individui con certezza i criteri da seguire per determinare il valore il bene. È quanto deciso dal Tribunale di Vicenza con ordinanza del 25 ottobre 2017.

Si tratta dell'ennesima puntata del contrasto giurisprudenziale sull'importo massimo finanziabile per un contratto di mutuo fondiario regolato dall'articolo 38, comma 2, del Tub (Dlgs 385/93). Quest'ultima norma ha rimesso alla Banca d'Italia il compito di determinare l'ammontare massimo, nel rispetto delle deliberazioni del Cibr e quella attualmente in vigore (del 22 aprile 1995) prevede che l'ammontare massimo sia «pari all'80 per cento del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi».

Il punto è se sia o meno nullo il mutuo fondiario con importo oltre l'80 per cento. Del tema si è di recente occupata la Cassazione (n. 17352/17) per la quale «lo sconfinamento» del limite di finanziabilità «conduce automaticamente alla nullità dell'intero contratto fondiario, salva la possibilità di conversione di questo in un ordinario finanziamento ipotecario ove ne risultino accertati i presupposti». La regola che fissa la soglia dell'80% del finanziamento ha quindi natura imperativa.

Di avviso contrario è il Tribunale veneto, che ha declassato il «superamento del limite di finanziabilità» non già a «nullità del contratto», bensì a circostanza idonea a generare il riconoscimento «del risarcimento danni, ove la violazione della norma di comportamento abbia cagionato il sovraindebitamento del mutuatario». Il Tribunale di Vicenza ha dunque confermato il precedente orientamento giurisprudenziale, per il quale il mancato rispetto della norma determina una mera «irregolarità».

Per giungere a queste conclusioni il giudice ha sottolineato come l'espressione «valore» cui si riferisce l'articolo 38 del Tub e la delibera del Cibr, non consenta di definire con precisione i criteri di stima cui attenersi per determinarlo: si può infatti trattare di «valore di mercato» (articolo 4, comma 1, p. 76, Dir. 575/13 e norme UNI 11612/15), «valore di stima» (articolo 15 c.p.c.), «valore di vendita giudiziale» (articolo 568, comma 1, c.p.c.).

Nell'ordinanza viene quindi considerata «inaccettabile» la tesi della nullità siccome, in assenza di ogni supporto normativo tecnico, non si può far dipendere «la validità o meno di un contratto, quale il mutuo fondiario», dall'attività interpretativa di un giudice, il quale interviene quando il rapporto si trova già in una fase patologica.

Infine, la tesi della nullità del contratto sostenuta dalla Cassazione non può senz'altro essere condivisa per i mutui stipulati prima del DI 72/16 (come quello in esame, risalente al febbraio 2007), emanato in attuazione della direttiva 2014/17/CE (cosiddetto Mortgage Credit Directive – M.C.D.), in occasione del quale sono stati introdotti nel Tub, limitatamente ai mutui fondiari, obblighi nella fase precontrattuale a carico della banca, con riferimento, tra l'altro, alla valutazione degli immobili che deve avvenire nel rispetto di «standard affidabili».

**(Francesco Cirianni, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 14 dicembre 2017)**

# Approfondimenti

IMMOBILI E FISCO

## Perizie di stima nelle rettifiche di valore immobiliari in campo tributario: la giurisprudenza

*Stefano Baruzzi, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 gennaio 2018, n. 1036 pag. 53-61*

*In tutte le situazioni nelle quali si deve contrastare un accertamento di maggiore valore, il problema principale da risolvere è quello di riuscire a predisporre in tempi rapidi una controperizia molto bene argomentata e documentata. L'articolo fa il punto della situazione sullo stato della giurisprudenza formatasi in materia, dalla quale è possibile trarre utili insegnamenti pratici.*

In tutte le situazioni nelle quali si deve contrastare un accertamento di maggior valore – dunque, per quanto qui più ci interessa, nell'ambito delle valutazioni di immobili di ogni genere, anche se lo stesso discorso vale in generale, per esempio con riferimento alle valutazioni di aziende - il problema principale che il contribuente deve risolvere è quello di riuscire a predisporre una controperizia molto bene argomentata e documentata.

Il tutto in tempi brevi, visto che dalla notifica dell'accertamento di regola decorrono soltanto 60 giorni, salva l'ipotesi di sospensione dei termini estivi, nel qual caso i termini di impugnazione si allungano di un mese, in quanto non decorrono dall'1 al 31 agosto, periodo durante il quale peraltro anche i professionisti e gli stessi contribuenti sono normalmente assenti per ferie. (1)

Al fine di cui sopra, è necessario rivolgersi a professionisti del settore tecnico (ingegneri, architetti, geometri o altre figure analoghe) esperti e capaci e farli poi dialogare in modo efficace e costruttivo con i professionisti dell'area tributaria (commercialisti e avvocati tributaristi e altre figure analogamente abilitate al contenzioso tributario), ai quali è stata demandata la predisposizione del ricorso.

In tutti i casi è essenziale che la perizia non si limiti a formulare affermazioni in modo dogmatico, ma argomenti e documenti ogni passaggio del processo estimativo: questo modo di procedere può, in molti casi, consentire di acquisire un vantaggio competitivo rispetto alla stima prodotta dall'Agenzia delle entrate - non di rado elaborata a tavolino, senza sopralluoghi in loco e con scarso corredo documentale, il che, già di per sé, fa propendere per una scarsa valenza probatoria dell'elaborato agenziale (o anche comunale, se si verte in tema di tributi locali) – e, in ogni caso, di attribuire al proprio elaborato un potere di persuasione nei confronti dei giudici che saranno poi chiamati a decidere sul caso di specie, anche o soprattutto proprio sulla scorta del convincimento ricavato dalla lettura della perizia. Potere che naturalmente può derivare solo dalla ricchezza di contenuti: fotografici, informativi, quantitativi, argomentativi, richiami giurisprudenziali, precedenti analoghi o comparabili e così via.

Vediamo ora quali suggerimenti specifici possono essere ricavati dall'esame delle più recenti e interessanti pronunce che la giurisprudenza tributaria - in special modo quella di legittimità,

elaborata in questi anni dalla Suprema Corte di Cassazione, che ha molto affinato la messa a fuoco di questi temi stabilendo importanti principi a tutela della parità fra le parti in causa – può offrire rispetto al tema in esame, con valenza riferibile trasversalmente a ogni tipo di tributo.

In particolare, come vedremo, se, da un lato, la difesa – tecnica e giuridica - del contribuente deve mettere a punto un'efficace perizia a supporto delle proprie tesi, dall'altro, la conoscenza della giurisprudenza formatasi in materia può consentire di minare l'efficacia delle perizie della controparte agenziale e di formulare eccezioni, in sede di appello alla CTR o di ricorso per Cassazione, rispetto allo stesso operato dei giudici di merito che non si sia eventualmente e sufficientemente attenuto ai principi declinati dalla Suprema Corte, che di seguito andremo a esaminare.

### **Fondamento giuridico delle stime agenziali**

Con l'ordinanza n. 11137 del 5 maggio 2017 - riguardante la legittimità di un atto di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta di registro sulla vendita di un terreno con due fabbricati soprastanti - la Cassazione (Sez. VI) ha rigettato il ricorso della società contribuente, confermando così l'operato dell'Ufficio – e, dal punto di vista giuridico, la legittimità della sentenza pronunciata dalla Comm. trib. reg. di Bologna (sent. n. 1573/2014) - e ha ribadito il seguente principio di diritto già affermato in altre pronunce, secondo il quale *«qualora la rettifica del valore di un immobile si fondi su una perizia di parte, il giudice investito della relativa impugnazione non può considerarla di per sé sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendo verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato e a fornire la prova dei più alti valori pretesi ed essendo altresì tenuto a esplicitare le ragioni del proprio convincimento»*.

Nella circostanza, l'operato della CTR di Bologna (e indirettamente quello adottato dall'Ufficio) ha superato il vaglio della Corte di legittimità, essendosi attenuto al suddetto principio e avendo proceduto alla comparazione motivata dei risultati della perizia utilizzata dall'Ufficio con l'elaborato peritale prodotto dai contribuenti, quest'ultimo valutato però inattendibile per il valore, giudicato eccessivo, in esso attribuito a un fabbricato che sarebbe stato successivamente demolito.

Non solo.

La pronuncia ha dato anche atto del fatto che la CTR, a supporto della decisione, aveva soppesato ulteriori elementi come la valutazione ai fini ICI del fabbricato e il fatto che la perizia dell'Ufficio era resa ancora più attendibile perché utilizzata dalla stessa società contribuente per ottenere un finanziamento.

In senso analogo si è espressa anche la Sez. V, con la sentenza n. 8415 del 31 marzo 2015.

Il medesimo principio – ossia l'irrinunciabile necessità di una verifica del giudice adito sull'attendibilità dei contenuti della perizia erariale - è stato declinato nel recente passato anche dalla Sez. V tributaria nella sent. n. 9357/2015 (riguardante l'accertamento di maggiore valore per IRES, IRAP e IVA sulla cessione di un immobile), nella quale la Suprema Corte ha precisato che *«In tema di accertamenti tributari, qualora la rettifica del valore di un immobile si fondi sulla stima dell'UTE o di altro ufficio tecnico, che ha il valore di una semplice perizia di parte, il giudice investito della relativa impugnazione, pur non potendo ritenere tale valutazione inattendibile solo perché proveniente da un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria, non può considerarla di per sé sufficiente a supportare l'atto impositivo, dovendo verificare la sua idoneità a superare le contestazioni dell'interessato e a fornire la prova dei più alti valori pretesi ed essendo altresì tenuto a esplicitare le ragioni del proprio convincimento»*.

Nello specifico, i Supremi Giudici hanno peraltro cassato con rinvio la sentenza della CTR della Puglia n. 76/2010, evidenziando che dinanzi al giudice tributario l'Amministrazione finanziaria si pone sullo stesso piano del contribuente, sicché la relazione di stima di un immobile redatta dall'U.T.E. costituisce una semplice perizia di parte, alla quale pertanto può essere attribuito il

valore di atto pubblico soltanto per quel che concerne la provenienza, ma non anche per quel che riguarda il contenuto.

### **Spazio per prove atipiche e perizie di parte privata nel giudizio tributario**

La Suprema Corte ha sottolineato che, nel processo tributario, esiste un maggiore spazio per le prove "atipiche", cosicché anche la perizia di parte può costituire fonte di convincimento del giudice, che può elevarla a fondamento della decisione, tuttavia è pur sempre necessario che spieghi le ragioni per le quali ritiene la perizia corretta, convincente e idonea a superare le contestazioni e le osservazioni del contribuente (Cass., sent. n. 8890/2007, sent. n. 4363/2011, sent. n. 14418/2014 e sent. n. 2193/2015).

Così si è espressa la Corte di Cassazione, Sez. tributaria, nelle sentenze 25 giugno 2014, n. 14418 e 6 febbraio 2015, n. 2193, nonché nell'ordinanza 12 dicembre 2011, n. 26550:

*«Dinanzi al giudice tributario l'Amministrazione finanziaria è sullo stesso piano del contribuente, pertanto la relazione di stima di un immobile, redatta dall'Ufficio tecnico erariale, prodotta dall'Amministrazione finanziaria, costituisce una semplice perizia di parte, alla quale può essere attribuito il valore di atto pubblico soltanto per quel che concerne la provenienza, ma non anche per quel che riguarda il contenuto. Nel processo tributario, nel quale esiste un maggiore spazio per le prove cosiddette "atipiche", anche la perizia di parte può costituire fonte di convincimento del giudice, che può elevarla a fondamento della decisione, a condizione che spieghi le ragioni per le quali la ritenga corretta e convincente». «Nel processo tributario, nel quale esiste un maggiore spazio per le prove cosiddette "atipiche", anche la perizia di parte può costituire fonte di convincimento del giudice, che può elevarla a fondamento della decisione, a condizione che spieghi le ragioni per le quali la ritenga corretta e convincente». «Il giudice del merito può porre a fondamento della propria decisione una perizia stragiudiziale, anche se contestata dalla controparte, purché fornisca adeguata motivazione di tale sua valutazione, attesa l'esistenza, nel vigente ordinamento, del principio del libero convincimento del giudice».*

### **Contenuti motivazionali di accertamenti e pronunce che involgono questioni estimative**

Da tutto quanto detto consegue inequivocabilmente che, se la rettifica di valore di immobili si fonda sulla stima U.T.E. o di altro organo tecnico dell'Amministrazione, da un lato, il giudice non può ritenere la stima "istituzionalmente" inattendibile - limitandosi a considerare l'Ufficio che la abbia redatta quale articolazione tecnica dell'Amministrazione, ontologicamente legata all'ente impositore -, ma, dall'altro, non può neppure considerarla attendibile tout court, senza verificare se la stima sia o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato e a fornire la prova dei più alti valori pretesi, esplicitando in motivazione le ragioni del proprio convincimento (Cass., sent. n. 17702/2009 e sent. n. 9099/2012).

Nel caso concreto, la CTR si era invece limitata a ritenere motivato l'avviso di accertamento, perché fondato sull'attività ispettiva svolta da funzionari dell'Ufficio, a sua volta basata sui dati desunti dalla stima effettuata dall'Agenzia del territorio, senza indicare affatto le ragioni per le quali tale stima era stata ritenuta convincente e idonea a superare le argomentate ragioni del contribuente. Per le stesse considerazioni, con altra sentenza (la n. 14418/2014), la Cassazione ha annullato con rinvio ad altro collegio della medesima CTR la sentenza della CTR di Roma n. 125/2007, in questo caso in accoglimento del ricorso agenziale.

Nel caso di specie, il giudizio verteva sull'imposta di registro, ma la sentenza contiene richiami anche all'ambito dell'INVIM.

Dunque, la perizia dell'Agenzia e quella del contribuente "pari sono" in linea di principio, in quanto entrambe di parte. Certamente, nel processo tributario, esiste ampio spazio anche per le prove atipiche, cosicché anche la perizia di parte può costituire fonte di convincimento del giudice, che la può assumere a fondamento della decisione, a condizione che spieghi le ragioni per le quali la ritenga corretta e convincente (Cass., Sez. V, sent. n. 4363/2011, sent. n. 8890/2007 e sent. n. 9357/2015). Quindi, il giudice che prediliga una delle due valutazioni dovrà spiegare, seppure sinteticamente, ma in modo logico e coerente, le ragioni per le quali

ha ritenuto una data stima (più) corretta e convincente. Altrimenti la sentenza denoterà un possibile vizio di motivazione. Laddove occorra, sia il Collegio, sia il contribuente possono richiedere ai giudici tributari di nominare un consulente tecnico d'ufficio, affinché dirima la contrapposizione tra le diverse perizie.

La sent. n. 14418/2014 ha evidenziato l'ulteriore importante principio secondo cui *«costituisce ormai ius receptum nella giurisprudenza di questa Corte l'affermazione secondo cui il processo tributario non è annoverabile tra quelli di impugnazione-annullamento, ma tra quelli di impugnazione-merito, in quanto non diretto alla mera eliminazione dell'atto impugnato, bensì alla pronuncia di una decisione di merito sostitutiva, sia della dichiarazione resa dal contribuente, sia dell'accertamento dell'Amministrazione finanziaria. Ne discende che, qualora il giudice tributario ravvisi la parziale infondatezza - il principio non si attaglia invero, per evidenti ragioni, all'ipotesi di totale nullità dell'atto impositivo - della pretesa fiscale dell'Amministrazione, non deve, né può, limitarsi ad annullare l'avviso di accertamento, ma deve quantificare la pretesa tributaria ritenuta corretta, entro i limiti posti dal petitum delle parti (cfr. Cass., sent. n. 11212/2007, sent. n. 25376/2008, sent. n. 13868/2010 e sent. n. 21759/2011). Dovrà dunque il giudice di rinvio valutare la stima U.T.E. ai fini della determinazione del valore del terreno».*

La Suprema Corte ha infatti reputato che l'Ufficio, pur avendo utilizzato una motivazione astratta, avendo semplicemente allegato la stima U.T.E., avesse comunque posto i contribuenti in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali, potendo così contestarla efficacemente con riferimento all'an e al quantum, avendo indicato nella motivazione dell'accertamento l'ubicazione del terreno in una zona di interesse turistico-balneare a carattere stagionale, l'estensione, il confine con il mare, l'ottima veduta panoramica, la classificazione della zona nel piano territoriale paesistico. Elementi da ritenersi, nell'insieme, sufficienti a integrare la motivazione dell'avviso di rettifica del maggiore valore accertato.

Dell'argomento, di fondamentale importanza pratica nella dialettica processuale, si è occupata anche la già citata sent. n. 8415/2017, che ha ricordato che l'obbligo di motivazione si considera assolto «quando l'Ufficio enunci il petitum e indichi le relative ragioni in termini sufficienti a definire la materia del contendere, con la conseguenza che va considerato adeguatamente motivato l'avviso di accertamento che rinvii ai dati contenuti in una stima effettuata dall'U.T.E. (Cass., Sez. V, n. 25559/2014, n. 6929/2011, n. 21515/2005).

Merita peraltro ricordare anche come non siano mancate pronunce in materia che abbiano affermato il contrario, ossia che non è sufficiente il mero riferimento alla perizia U.T.E. per motivare l'avviso di accertamento: per esempio, CTR di Roma n. 312/I/2000.

Un utile contributo all'argomento può essere poi costituito dalla recentissima ordinanza n. 21257/2017 della Sez. V, che ha confermato la sentenza della CTR di Roma n. 106/2011, rigettando il ricorso dell'Agenzia, nella considerazione che *«(...) nella fattispecie in esame, la CTR ha ritenuto la perizia di stima dell'Agenzia del territorio, prodotta in giudizio dall'Ufficio per contrastare le divergenti risultanze della perizia di parte prodotta dai contribuenti, non idonea a superare le contestazioni formulate da questi ultimi e a fornire prova convincente dei più alti valori pretesi con l'avviso impugnato e ciò non già perché si tratta di documento inattendibile a causa della sua provenienza da un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria, ma perché il corrispettivo dichiarato nell'atto di trasferimento del cespite rappresenta un "elemento presuntivo" che resiste alle motivazioni dell'accertamento oggetto d'impugnazione e alle risultanze della relazione di stima dell'Agenzia del territorio, avuto riguardo a una pluralità di elementi valutativi concreti (caratteristiche costruttive del manufatto edilizio, vetustà, condizioni di manutenzione, ubicazione), dei quali la motivazione dell'impugnata sentenza dà puntualmente conto, ritenuti decisivi per la determinazione del valore venale del bene; che, del resto, con la proposizione del ricorso per cassazione, parte ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili e in sé coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della*

*causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento (Cass., sent. n. 9997/2017)».*

Sempre molto di recente (sent. n. 12312/2017, Sez. V, che ha accolto il ricorso del comune di Perugia riformando CTR di Perugia n. 135/03/2012) la Cassazione ha precisato che, in tema di accertamento ICI, è sufficiente la motivazione dell'atto impugnato, che, nell'assegnare un maggiore valore al bene, oltre ai dati obiettivi del medesimo (come l'ubicazione e l'indice di edificabilità urbanistica), richiami a giustificazione i prezzi medi rilevati sul mercato evincibili dal listino camerale della Borsa immobiliare, menzionando la fonte, riportando, in riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile, i valori minimi e massimi e optando per una stima che si collochi in posizione sostanzialmente intermedia tra i suddetti valori.

Questa argomentazione ci conduce a ricordare che i listini prezzi adottati dall'Ufficio a supporto delle proprie tesi, se non allegati all'atto di accertamento, devono essere anche pubblici, reperibili e consultabili e non possono costituire oggetto di un mero richiamo da parte dell'atto di accertamento o nell'atto di stima prodotto dall'Ufficio.

Da considerare anche la sentenza della Corte di Cassazione, Sez. VI, del 29 luglio 2011, n. 16650: *«Nel giudizio di impugnazione di avvisi di accertamento, il giudice del merito non è tenuto a dare conto del fatto di avere valutato analiticamente tutte le risultanze processuali, né a confutare ogni singola argomentazione prospettata dalle parti, essendo sufficiente che egli, dopo averli vagliati nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il suo convincimento e l'iter logico seguito, implicitamente disattendendo gli argomenti morfologicamente incompatibili con la decisione adottata, come nel caso di mere allegazioni difensive quali sono le osservazioni contenute nella perizia stragiudiziale».*

Molto interessante, in quanto assai chiara e riassuntiva di una serie di problematiche che spesso si rilevano negli atti di accertamento e che talvolta viciano le sentenze di merito, risulta poi anche la Cassazione, Sez. V, sent. n. 10222/2016, che ha accolto il ricorso dei contribuenti e riformato la sentenza resa in secondo grado dalla CTR della Toscana. Nella circostanza, come non di rado accade, l'avviso di rettifica dell'Agenzia delle Entrate si basava sulla relazione tecnica allegata di un tecnico dell'Agenzia del territorio facente generico riferimento, a sostegno del maggiore valore attribuito a un terreno edificabile, a «precedenti stime effettuate da questo ufficio per terreni posti in zone limitrofe a quella considerata e aventi analoghe caratteristiche e condizioni».

La sentenza della CTP di Firenze (sent. n. 28119/2009), che pure aveva drasticamente ridotto il valore rispetto a quello accertato, era stata comunque censurata dai contribuenti avanti alla CTR sotto il profilo dell'incongruità anche di quest'ultima minore valutazione e segnatamente dell'insussistenza - non solo nell'avviso di rettifica e nella relazione dell'Agenzia del territorio, che non descrivevano in alcun modo, né allegavano le richiamate "precedenti stime", ma anche agli atti di causa - di prove attestanti la non rispondenza del valore dichiarato nell'atto di compravendita. Valore che, al contrario, trovava convalida in una serie convergente di elementi istruttori prodotti dai contribuenti, pur senza sollevazione dell'ufficio dall'onere probatorio suo proprio.

La sentenza della CTR della Toscana escludeva implicitamente che l'avviso di rettifica potesse ritenersi invalido per carenza di motivazione, riteneva che la lite dovesse essere risolta sul piano della prova della pretesa tributaria (Cass., sent. n. 25559/2014 e altre) e confermava la decisione di primo grado, in base a una serie di considerazioni non condivisibili: alla perizia di parte contribuente si opponeva una perizia d'ufficio dell'Agenzia del territorio allegata all'atto di rettifica; nessuna delle due parti aveva richiesto una CTU; non vi erano i presupposti per riformare la sentenza di primo grado, stante la «mancanza di un numero sufficiente di consimili contratti su terreni limitrofi e di valide documentazioni provenienti da enti e società indipendenti che possano dimostrare il valore dei terreni oggetto di vendita»; agli atti, infatti, non vi era «un'approfondita perizia e ricerca di mercato per individuare la forbice di valutazione in modo da dare alla Commissione gli elementi per verificare e decidere il valore

più consono rispetto alle caratteristiche intrinseche del lotto oggetto di valutazione»; nemmeno agli atti venivano forniti elementi sull'incidenza del costo del terreno rispetto al valore di vendita di futura costruzione non di lusso, né in essi si spiegava a sufficienza «in quale stadio urbanistico è la procedura laboriosa per rendere il terreno perfettamente costruibile (...)» e in quali tempi.

Orbene, la Suprema Corte obietta che tutte queste considerazioni effettivamente integrano, al contempo, i vizi di violazione normativa e di carenza motivazionale lamentati dai contribuenti, poiché dinanzi al giudice tributario l'Amministrazione finanziaria si pone sullo stesso piano del contribuente, anche per quanto riguarda il valore probatorio delle proprie perizie, che sono "di parte" al pari di quelle prodotte dai contribuenti. Se il giudice tributario le ritiene persuasive, occorre che spieghi le ragioni per le quali considera tali relazioni - di parte (pubblica) - (più) corrette e convincenti: sia in sé, sia in rapporto a tutte le altre risultanze istruttorie comunque acquisite al giudizio (Cass., sent. n. 14418/2014, sent. n. 8890/2007 e altre).

Nel caso di specie, invece, era mancata qualsivoglia motivazione atta a sostenere, alla luce di un ben più articolato quadro istruttorio, la prevalenza della relazione tecnica dell'Amministrazione finanziaria, cosicché appare fondato il convincimento che la CTR si sia risolta a disattendere il valore indicato nell'atto di trasferimento proprio e soltanto in ragione del fatto che la stima in questione proveniva dall'Amministrazione finanziaria, così da assumere (come erroneamente indicato) valenza equipollente a una perizia d'ufficio.

Errata è poi l'osservazione per cui la sentenza di primo grado doveva trovare conferma anche perché avverso alla valutazione estimativa in essa contenuta non era stata proposta dalle parti istanza di CTU Pacifico essendo che, nei limiti dei fatti dedotti dalle parti e in presenza di elementi istruttori necessitanti di approfondimento tecnico, la disposizione di una consulenza tecnica d'ufficio rientra tra i poteri-doveri ufficiosi del giudice, al quale è demandato, ex art. 7 del D.Lgs. 546/1992, di acquisire anche aliunde i propri elementi di valutazione prescindendo, se del caso, dagli accertamenti dell'ufficio impositore e sostituendo la propria valutazione a quella da quest'ultimo operata.

La Cassazione ricorda che, in proposito, si è affermato (Cass., sent. n. 13132/2010 e altre) che «il giudizio dinanzi alla CTR, al di là delle ipotesi tassative ed eccezionali previste dal primo comma dell'art. 59 del D.Lgs. 546/1992 (nelle quali è prevista la possibilità di una sentenza meramente rescissoria, in presenza di vizi formali dell'accertamento o di altri atti pregressi su cui esso si fonda), assume le caratteristiche generali del mezzo di impugnazione a carattere sostitutivo e obbliga quindi il giudice tributario a decidere nel merito le questioni proposte; con la conseguenza che, nell'ambito di una controversia sull'imposta di registro, egli può determinare il valore venale degli immobili sulla base di criteri diversi da quelli utilizzati in sede di accertamento, a condizione che resti nel limite della pretesa tributaria esercitata dall'Ufficio e che gli elementi utilizzati siano legittimamente acquisiti agli atti; come nel caso di utilizzo di dati desumibili da una CTU, stante la possibilità per il giudice tributario di farvi ricorso anche al fine di valutare l'attendibilità della stima dell'Ufficio e accertare il valore venale degli immobili per cui è causa».

Sicché, in definitiva, la mancata formulazione di istanza di CTU certamente non poteva ripercuotersi, quale vera e propria regola di giudizio atta a fondare il convincimento decisivo, in danno della parte; men che meno di quella parte che non risultava nemmeno gravata dall'onere probatorio. L'unico convincimento traibile dalla motivazione della CTR è nel senso della sostanziale mancanza di elementi di giudizio in ordine alla congruità del maggiore valore accertato e come poi ridotto in primo grado. Tuttavia tale carenza, ove non supplita mediante adozione dei poteri istruttori ufficiosi, doveva portare a disattendere la rettifica di valore rispetto al prezzo dichiarato dai contraenti nell'atto di compravendita, risolvendosi essa nel mancato assolvimento di un onere probatorio di fondatezza della pretesa fiscale posto - in base alla regola generale di cui all'art. 2697 cod. civ. - a carico dell'Amministrazione finanziaria. In definitiva - a fronte di un avviso di rettifica e liquidazione che faceva generico riferimento a "precedenti stime", nonché di un quadro istruttorio di causa privo di qualsivoglia elemento dimostrativo su punti ritenuti decisivi dalla stessa CTR (atti negoziali similari; valutazioni di



soggetti indipendenti; informazioni sulle condizioni di edificabilità) - la conclusione doveva essere nel senso della mancata dimostrazione, da parte dell'Amministrazione finanziaria, dell'asserita incongruità del valore indicato dalle parti nell'atto di compravendita.

Va del resto considerato che i contribuenti avevano in effetti prodotto in giudizio, senza inversione dell'onere della prova, una serie di elementi di riscontro di quest'ultimo valore (relazioni tecniche di parte; accertamento comunale a fini ICI; atti iniziali similari); ebbene, la CTR non ha mostrato di prenderli in considerazione nella loro potenziale idoneità a supportare i motivi di appello formulati avverso la valutazione estimativa resa in primo grado. La motivazione appare pertanto insufficiente anche nella parte in cui rileva la mancanza di elementi istruttori di giudizio, senza considerare tutti quegli elementi che risultavano invece essere stati prodotti da una delle parti in causa e la cui considerazione avrebbe invece potuto condurre a una decisione del tutto diversa rispetto a quella adottata dalla commissione di primo grado.

La sentenza conclude precisando anche che, in definitiva, le censure di legittimità sollevate dai contribuenti avanti alla Suprema Corte non mirano a suscitare una rivisitazione di circostanze fattuali e puramente valutative (il che sarebbe inammissibile in questa sede), ma evidenziano correttamente, oltre alla falsa applicazione normativa, altresì l'obiettiva carenza logica e giuridica della motivazione. Segnatamente per quanto concerne il governo delle regole sull'onere della prova e la valutazione dei mezzi istruttori. Per tutte le suddette considerazioni, la sentenza della CTR impugnata è stata dunque cassata con rinvio ad altra sezione della CTR di Firenze, che, attenendosi ai principi indicati, deve nuovamente valutare la congruità del valore del terreno indicato nell'atto di compravendita e decidere altresì sulle spese del giudizio di legittimità.

### ***Insufficienza dei soli valori OMI a supportare l'accertamento***

Concludiamo evidenziando che (sent. n. 20914/2014) la Cassazione, Sez. V, ha ritenuto fondato l'accertamento di maggiore valore IRES, IRAP e IVA imperniato sulla difformità dei prezzi di vendita rispetto ai valori OMI, che, come noto, non possono più costituire prova sufficiente ex se a dimostrare l'inattendibilità del prezzo di vendita dell'immobile indicato nel contratto, essendo venuta meno, con la legge 88/2009, la "presunzione legale" di maggiore reddito fondata sulla difformità del prezzo di cessione dal "valore normale" di mercato.

Tuttavia tali valori, nel caso di specie, concorrevano con altri indizi convergenti: mutui bancari superiori al prezzo dell'immobile indicato, rispetto ai quali la parte non forniva prova a supporto delle proprie controdeduzioni (maggiore importo del mutuo a copertura anche di altre maggiori spese connesse alla compravendita); vendita di altri immobili da parte della medesima società, nello stesso anno, a un prezzo nettamente inferiore a quello di mercato, con percentuali di ricarico esigue. Fenomeno quest'ultimo che però, nei lunghi recenti anni di grave crisi, si è spesso verificato per l'urgenza di "fare cassa".

Fermo restando il principio, ormai pacifico, dell'insufficienza dei soli valori OMI a supportare l'accertamento, occorre poi verificare di caso in caso la reale idoneità degli ulteriori elementi che gli Uffici adducono in sede di accertamento, non sempre solidi e altresì valutati in modo non univoco dalle varie sentenze.

-----

*(1) Da questa prima considerazione emerge già un primo suggerimento, che attiene all'utilità di anticipare la predisposizione di una perizia a un momento anteriore a quello nel quale la stessa diventa indispensabile, prima cioè che sia stato notificato al contribuente un accertamento di maggiore valore. Questo accorgimento non viene adottato di frequente, per pigrizia mentale e anche per non dovere anticipare il sostenimento di costi differibili temporalmente, tuttavia questa circostanza non fa in alcun modo venire meno la constatazione che giocare d'anticipo, almeno nei casi nei quali si ritiene probabile un accertamento e la posta in gioco è sufficientemente elevata, configura un comportamento saggio e razionale, in quanto permette di allungare a piacere i tempi utili per confezionare una perizia di elevata qualità e*

*per potere raccogliere dati informativi e documenti utili, tra l'altro con maggiore facilità, dal momento che tali indagini vengono fatte nello stesso periodo di riferimento della valutazione e non a distanza di anni.*

## Le limitazioni contenute nel regolamento contrattuale

*A cura di Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 gennaio 2018, n. 1036, pag. 20-21*

Il regolamento di condominio, documento che contiene le regole di gestione dell'edificio, può essere di natura assembleare o contrattuale. Nel secondo tipo, possono essere contenute limitazioni ai diritti dei singoli condomini, le quali danno luogo a numerose problematiche di contenuto e di efficacia.

### **LA QUESTIONE**

Il regolamento di condominio, documento che contiene le regole di gestione dell'edificio, può essere di natura assembleare o contrattuale. Nel secondo tipo, possono essere contenute limitazioni ai diritti dei singoli condomini, le quali danno luogo a numerose problematiche di contenuto e di efficacia.

### **I PRINCIPI**

Il regolamento di natura contrattuale è, come dice il termine stesso, un vero e proprio contratto (accordo) che i singoli condomini (vale a dire tutti i partecipanti al condominio, intesi come titolari del diritto di proprietà su almeno una delle unità immobiliari che compongono l'edificio) liberamente e discrezionalmente stipulano e sottoscrivono.

La previsione di tale tipologia di regolamento non è contenuta nella normativa del codice civile riferibile al condominio negli edifici, ma si ricava dalla disciplina generale sui contratti e, in particolare, dall'art. 1322 cod. civ., per il quale, nell'ambito dell'autonomia contrattuale, «... le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge ...».

In conseguenza di tale “estraneità” rispetto alla disciplina condominiale, i principi che disciplinano detto particolare tipo di accordo sono quelli tipici della materia contrattuale ed esattamente sono quelli per cui:

- 1) il regolamento di questo tipo, per essere valido e cogente, necessita dell'approvazione unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio (cioè di tutti gli aventi diritto);
- 2) il suo contenuto è libero (non solo quindi le materie indicate dall'art. 1138 cod. civ.), a condizione però che le pattuizioni riguardino diritti legittimamente disponibili dalle parti e che siano meritevoli di tutela (ai sensi del predetto art. 1322 cod. civ.);
- 3) in applicazione di tale ultimo principio, il regolamento di condominio contrattuale può arrivare a limitare/pregiudicare/ridurre (o anche ampliare) i diritti e le facoltà spettanti ai singoli, ai quali possono anche essere imposti obblighi non previsti dalla legge;
- 4) la sua efficacia è immediata per gli approvanti/stipulanti, come per qualsiasi contratto;
- 5) l'efficacia del regolamento contrattuale nei confronti dei futuri condomini potrà essere ottenuta attraverso alcuni specifici meccanismi giuridici (diversi da quelli previsti per il tipo “assembleare”).

## **LE OPINIONI**

Innanzitutto va considerato che il regolamento condominiale non ha natura assembleare o contrattuale in toto, ma è da valutare a seconda del suo specifico contenuto. Infatti è principio giurisprudenziale ormai consolidato che il regolamento di condominio debba essere considerato "clausola per clausola", con la conseguenza che i requisiti per la validità dell'uno o dell'altro tipo vanno verificati anch'essi a seconda delle esatte prescrizioni contenute nel documento. Può quindi accadere che, nel regolamento di natura contrattuale, siano comprese clausole di natura meramente assembleare e anzi l'ipotesi si verifica assai di frequente.

In ogni caso, per individuare la natura delle singole clausole, occorre rifarsi al principio per cui le prescrizioni contenute nel regolamento hanno natura contrattuale soltanto nel caso in cui si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o sulle parti comuni, ovvero di quelle che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri; diversamente, qualora le clausole si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, avranno natura tipicamente regolamentare e dovranno qualificarsi di natura assembleare, in quanto tali riferibili al disposto dell'art. 1138 cod. civ.

Affrontata e risolta la problematica dell'individuazione della tipologia della clausola regolamentare, si pone la questione della sua validità, che, nel caso della natura contrattuale (e dando per scontato che abbia a oggetto diritti disponibili, meritevoli di tutela e non contra legem), sarà differenziata: per coloro che hanno approvato (necessariamente all'unanimità) il regolamento (o la clausola) contrattuale sarà immediata, per coloro che invece entreranno a fare parte del condominio in un momento successivo (per acquisto di unità immobiliare compresa nel fabbricato) sarà necessaria la trascrizione nei registri immobiliari (qualora possibile), o, in alternativa, l'accettazione espressa.

## **LA SOLUZIONE PREFERIBILE**

In questo complicato contesto di regole (riguardanti il regolamento contrattuale), sorge la necessità pratica di individuare quale sia la disciplina del caso concreto.

In primo luogo, occorre rifarsi alla giurisprudenza, che ha dettagliatamente individuato (e distinto) le clausole regolamentari da quelle assembleari.

Una volta che si è accertata la natura della singola clausola, andrà verificato se è stata approvata da tutti i condomini che sono attualmente partecipanti al condominio (oppure se si riferisce a un regolamento risalente nel tempo). Nel primo caso, rispettati i già richiamati requisiti di liceità e disponibilità, sarà senza dubbio cogente per tutti. Nel secondo caso (di subentro successivo di nuovi condomini), dovrà, in primo luogo, verificarsi il rogito di acquisto per controllare se contiene una clausola di accettazione espressa; in secondo luogo, sarà necessario verificare se l'esistenza della clausola limitatrice è stata debitamente pubblicizzata nei registri immobiliari; in difetto, il "nuovo" condomino sarà libero da vincoli.

## **PER SAPERNE DI PIÙ**

*-Roberto Pardolesi, "In tema di comunione e condominio: interpretazione del regolamento condominiale", in Il Foro italiano, 2016, fasc. 2, parte 1, pag. 473;*

*-Nunzio Izzo, "Interpretazione restrittiva delle clausole di natura contrattuale del regolamento di condominio", in Giustizia civile, 2010, fasc. 5, parte 1, pag. 1099.*

# L'Esperto Risponde

## Agevolazioni

### ■ I QUESITI E LE RISPOSTE DELLA DIRETTA NEL VIDEOFORUM SUI BONUS CASA E CONDOMINIO

#### LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE PAGATI DA UN SOGGETTO DIVERSO – LAVORI E ARREDI

**D.** *Se i lavori di ristrutturazione sono pagati da un soggetto diverso dal proprietario di casa (come il coniuge o un genitore), il proprietario può usufruire del bonus mobili?*

-----

**R.** Secondo l'agenzia delle Entrate chi esegue il bonifico "parlante" può indicare nella relativa causale anche il codice fiscale di un soggetto terzo, nominandolo così beneficiario dell'incentivo. Si deve essere in regola, però, con «tutte le altre condizioni previste dalla norma», come, per esempio, la comproprietà o contitolarità dei diritti reali o personali di godimento dell'immobile ovvero, in alternativa, il fatto che il beneficiario del bonus sia, prima dell'inizio dei lavori, un familiare convivente nell'immobile ristrutturato. Ma c'è anche un'altra regola generale, la quale impone che le spese sostenute siano «effettivamente rimaste a carico» del contribuente che le detrae. Quindi, «l'ordinante del bonifico» può essere un soggetto diverso da quello il cui codice fiscale è indicato nella causale «quale beneficiario della detrazione» (circolare 24 aprile 2015, n. 17/E, paragrafo 3.1), ma ciò è possibile solo se il conto corrente dell'ordinante è cointestato con il beneficiario del bonus.

**(Luca De Stefani e Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 13 gennaio 2018)**

#### ACQUISTO DEL BOX AUTO – LAVORI E ARREDI

**D.** *Con l'acquisto del box auto, limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione (e dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore all'acquirente), dato che questa spesa rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia agevolabili, si ha il diritto al recupero della detrazione del bonus mobili?*

-----

**R.** No, non è possibile, sono rilevanti per il bonus mobili solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni condominiali), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefisco 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione

regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E, Guida sul Bonus Casa 2017 del 15 febbraio 2017).

**(Luca De Stefani e Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 13 gennaio 2018)**

#### ACQUISTI PIANTE - BONUS GIARDINO

**D.** *Il bonus giardino spetta anche solo per acquisti di piante per giardino o balcone, senza un progetto di sistemazione o simili?*

-----

**R.** Sì, la detrazione del 36% delle spese sostenute spetta nell'ambito di una casistica molto ampia, che verrà definita meglio dalla circolare dell'agenzia delle Entrate. Ma la legge è chiara: si tratta di qualunque spesa sostenuta per sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Il concetto di «sistemazione a verde» è abbastanza ampio da comprendere anche le piante per il balcone.

**(Luca De Stefani e Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 13 gennaio 2018)**

#### IMPIANTO IRRIGAZIONE - BONUS GIARDINO

**D.** *Il bonus giardino spetta anche per la realizzazione dell'impianto di irrigazione di villetta bifamiliare?*

-----

**R.** Certamente, la definizione della norma è molto ampia e comprende anche questa opera.

**(Luca De Stefani e Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 13 gennaio 2018)**

#### CALDAIA A COMPENSAZIONE - ECOBONUS

**D.** *Il Vorrei sapere se l'Ecobonus per l'acquisto di una caldaia a condensazione acquistata nel 2018 ai fini della detrazione fiscale del 50% necessita obbligatoriamente dell'invio della pratica all'Enea.*

-----

**R.** Dal 2018, per detrarre il 50% per la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione si possono scegliere due diverse procedure: quella classica della manutenzione straordinaria dell'articolo 16-bis, Tuir (solo se vi sono “innovazioni rispetto alla preesistente” caldaia, in base alle risoluzioni DRE Lombardia 3 marzo 1999, n. 69429, e 11 marzo 1999, n. 1509) ovvero quella del risparmio energetico qualificato (articolo 1, comma 347, legge 296/2006), per la quale è necessario inviare la comunicazione all'Enea. In quest'ultimo caso, poi, è necessaria un'efficienza energetica almeno di classe A, prevista dal regolamento della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013. Relativamente all'opportunità di scelta tra le due detrazioni

**(Luca De Stefani e Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 13 gennaio 2018)**

**■ PER CHIUDERE LA PORTINERIA REGOLAMENTO DETERMINANTE**

**D.** *Il portiere dello stabile in cui vivo, commettendo un errore, ha aperto senza permesso la corrispondenza di un condomino. Quest'ultimo, durante l'ultima assemblea, ha chiesto non solo il licenziamento del portiere ma anche la soppressione del servizio, che però è previsto dal regolamento contrattuale. Trascorrendo gran parte della giornata fuori casa, a mio parere il servizio è utile e voterei soltanto a favore della sostituzione del portiere. Chi decide in casi come questi? E con quali maggioranze?*

-----

**R.** Nel caso in cui il servizio di portineria sia ritenuto superfluo, in assenza di un regolamento condominiale, l'assemblea di condominio può sopprimerlo in qualsiasi momento con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi di proprietà. La delibera non può essere messa in discussione neppure dal giudice «... sempreché risulti l'effettività e la non pretestuosità del riassetto organizzativo operato» (Cassazione, 7 gennaio 2002, n. 88).

Nel caso in cui il servizio sia contemplato dal regolamento condominiale – per procedere alla soppressione – è invece necessaria la maggioranza qualificata, ossia il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Ciò vale anche se si è in presenza di un regolamento contrattuale, vale a dire il documento di natura negoziale sottoscritto da ciascun proprietario al momento dell'acquisto dell'immobile. Di norma, per modificarlo è richiesta l'unanimità, ma avendo la clausola relativa al servizio di portineria natura "regolamentare", è sufficiente la maggioranza qualificata. Una volta deliberata la soppressione del servizio, il passo successivo è il licenziamento del portiere che avviene per "giustificato motivo oggettivo".

Secondo l'articolo 114 del contratto collettivo nazionale sottoscritto da Confedilizia, è necessario comunicare il licenziamento con un preavviso scritto di almeno 12 mesi e, nel caso in cui il dipendente usufruisca di un alloggio condominiale, questi sarà tenuto a riconsegnarlo entro quel termine.

Se, invece, al portiere è stato applicato il contratto sottoscritto da Federproprietà, Confappi e altri, il preavviso si riduce a 6 mesi. Sarà compito del condominio e in particolare dell'amministratore riconoscere al portiere il Tfr (trattamento di fine rapporto) e adoperarsi per evitare che il locale rimasto vacante, parte comune dell'edificio, possa cadere in stato d'abbandono. L'assemblea di condominio, con il voto favorevole della metà dei presenti all'assemblea, in possesso di almeno 500 dei millesimi, può decidere, ad esempio, di affittare l'immobile, con i canoni percepiti che andranno a rinfoltire la cassa comune.

Nel caso in cui, invece, l'intenzione sia vendere l'immobile, occorre il voto unanime dei condòmini proprietari, con il ricavato che è ripartito tra i singoli condòmini in base ai rispettivi millesimi di proprietà. Infine, nell'eventualità in cui il condominio non voglia rinunciare al servizio ma desideri cambiare il portiere responsabile di comportamenti negligenti (individuati nell'ambito del contratto collettivo o di quello individuale), l'amministratore (autorizzato dall'assemblea, che delibera con le maggioranze ordinarie) comunica la decisione al diretto interessato per iscritto, indicando i termini di preavviso: 45 giorni se il portiere non usufruisce dell'alloggio, tre mesi se utilizza un immobile all'interno dello stabile.

Dal momento in cui il portiere riceve la comunicazione, ha 15 giorni di tempo per chiedere i motivi del licenziamento. A sua volta il condominio, entro 7 giorni e sempre per iscritto, deve inoltrare una risposta. Come ha specificato la Cassazione (sentenza 18 novembre 2000, n.

14949), per rendere efficace il licenziamento è comunque necessario comunicare al dipendente la delibera assembleare di licenziamento.

**(Marco Panzarella, Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “Casa24”, 11 gennaio 2018)**

## ■ DISPERSIONI DI CALORE INDIVIDUATE DA UNA RELAZIONE TECNICA

*D. Sono proprietaria di un appartamento inserito in un condominio degli anni 60, dotato di riscaldamento centrale, ove è avvenuta la installazione di termovalvole e contabilizzatori. Il mio quesito riguarda i consumi involontari (quota fissa) e, principalmente, le dispersioni di calore della rete di distribuzione, che vanno normalmente ripartite in base ai millesimi di riscaldamento. Il mio appartamento è posto al primo piano, e il corrispondente piano terra è occupato da un negozio privo di riscaldamento (nel senso che i radiatori sono stati asportati).*

*L'amministratore, nell'ultima assemblea, ha detto che solo l'attico e il piano terra possono rientrare nella categoria degli appartamenti "sbilanciati" da un punto di vista termico, escludendo così il mio appartamento, che pure ha sotto di sé locali privi di riscaldamento. È corretto quanto affermato dall'amministratore? In caso contrario, quale iter devo seguire per far valere le mie ragioni?*

-----

**R.** Il quesito richiederebbe una vera e propria consulenza, con l'esame della fattispecie in concreto e della conformazione del condominio, anche per accertare quali siano le dispersioni dovute alle strutture sia relative agli impianti, sia relative all'edificio, non potendosi dare una risposta solo teorica. Infatti, l'individuazione delle eventuali dispersioni - necessarie per la redazione delle tabelle millesimali di riscaldamento - non può essere lasciata al caso, ma deve passare attraverso una relazione tecnica asseverata.

Si tenga, tra l'altro, presente che l'articolo 9, comma 5, lettera d, del Dlgs 102/2014 dispone che, quando i condomini sono alimentati da teleriscaldamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento l'importo complessivo è suddiviso in base alla norma Uni 10200 e successive modifiche o aggiornamenti, e che, ove tale norma non sia applicabile o (addirittura) «laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento», è possibile «suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di al meno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate».

In ogni caso – sempre in termini generali - il rimedio contro una tabella di riscaldamento, o una ripartizione delle spese di riscaldamento, illegittima può essere l'impugnazione della delibera che l'ha approvata, a norma dell'articolo 1137 del Codice civile (e previa istanza di mediazione).

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del condominio”, 11 gennaio 2018)**

## ■ RIPARAZIONI A CARICO DI CHI USA IL PASSAGGIO

*D. Nel mio condominio sono sorte discussioni sul riparto delle spese per la manutenzione straordinaria di un ingresso autonomo, situato nel giardino d'ingresso e costituito da una scala di sei gradini più un ponticello, che sovrasta la discesa ai box e che immette a un piccolo atrio per due appartamenti del condominio.*



*Si chiede se le spese per la ristrutturazione della scaletta e del ponticello, che sono a uso esclusivo dei due appartamenti, devono essere ripartite in base ai millesimi del condominio o, come per le scale, in base all'articolo 1123 del Codice civile, restando pertanto a carico di coloro che utilizzano tale passaggio.*

-----

**R.** La situazione descritta sembra configurare una tipica ipotesi di condominio parziale. Il ponticello e la scaletta sono destinati all'utilità delle sole unità immobiliari alle quali assicurano l'accesso. Ne deriva che le relative spese di riparazione restano a carico dei proprietari di queste unità immobiliari, i quali - peraltro - non partecipano alle spese per la conservazione delle opere dirette ad assicurare l'ingresso all'androne dal quale si accede alle altre unità immobiliari.

**(Pierantonio LISI, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 8 gennaio 2018)**

## ■ TERRAZZA E LASTRICO, FUNZIONI DIVERSE

**D.** *In un condominio esiste una terrazza a uso esclusivo di due condòmini che copre l'area esterna di due appartamenti sottostanti. Anche in questo caso si applica l'articolo 1126 del Codice civile?*

-----

**R.** L'art. 1126 menziona soltanto i lastrici solari. Con l'espressione lastrico solare si fa riferimento alle superfici piane poste nella parte superiore del condominio e che svolgono essenzialmente una funzione di copertura.

La giurisprudenza è costante nel ritenere che “mentre il lastrico solare assolve la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza è costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno” (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1986, n. 2924). Le terrazze inoltre si differenziano dal lastrico solare anche perché delimitata da parapetti i quali servono soltanto a rendere praticabile la terrazza, consentendone ai proprietari l'affaccio ed il più sicuro passaggio (Trib. civ. Salerno, 10 novembre 1989).

Ciò premesso, secondo la Cassazione 83465 del 2012) “il lastrico solare – anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condòmini – svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condòmino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.). Inoltre, ferma restando la funzione tipica della terrazza (permettere l'affaccio o simili utilità), ove la essa funga anche da copertura dell'edificio, gli oneri per la sua manutenzione e riparazione vanno ripartiti, secondo i criteri fissati dall'art. 1126 c.c., in ragione di 1/3 per l'utilizzatore esclusivo e di 2/3 per i condòmini delle unità abitative sottostanti, da dividere sulla base delle quote millesimali di ciascuno.

Nel quesito si menziona però la copertura di un'area esterna e con ciò sembra farsi riferimento ad una struttura aggettante che non svolge una funzione di copertura dovendo piuttosto considerarsi strutturalmente e funzionalmente parte degli appartamenti al cui uso esclusivo esse sono destinate, quali appartenenze degli stessi, in difetto di contrarie risultanze di un titolo (Cass. civ., 26 febbraio 1959, n. 563). In tal caso non è applicabile l'art. 1126 c.c.. Rimangono infatti completamente a carico di chi ne ha l'uso esclusivo, le spese di

manutenzione del bene che svolge una funzione diretta al solo godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva di cui la terrazza costituisca prolungamento.

**(Raffaele Cusmai, II Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del condominio”, 4 gennaio 2018)**



Professione

#### ■ VA VERIFICATO SE LA STP È MULTIDISCIPLINARE

*D. Sono un agente immobiliare. Vorrei sapere se posso entrare come socio nella Stp (società tra professionisti) di cui fa parte mio fratello, che è architetto. Faccio presente che lo statuto della società prevede anche la mediazione immobiliare. Nel caso fosse possibile aderire, che procedura dovrei seguire? Ci sono dei vincoli?*

-----

**R.** Non si sono rinvenute pronunce al riguardo e pertanto non è possibile fornire una risposta univoca. Infatti, dal momento che, per gli agenti immobiliari, l'articolo 5, terzo comma, della legge 39/1989 (sostituito dall'articolo 18 della legge 57 del 5 marzo 2001) prevede che «l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile... con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate», si potrebbe affermare l'incompatibilità, nel senso che, entrando a far parte di una Stp, si aderirebbe a un soggetto, la società tra professionisti, che svolge appunto una diversa attività professionale, come quella dell'architetto. Nel caso, però, di una società multidisciplinare si potrebbe ritenere che l'ostacolo normativo possa essere superato dal fatto che, all'interno della società, ogni professionista può svolgere solo la propria professione.

Il lettore dovrà quindi, in ogni caso, verificare se la società del fratello è già multidisciplinare, e rivolgersi anche al Registro delle imprese della propria Camera di commercio per chiedere uno specifico parere in merito alla problematica.

**(Alessandra Pachioni, II Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 18 dicembre 2017)**