

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

Febbraio 2018 – Chiuso in redazione il 9 febbraio 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	22
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	25
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>PROFESSIONE</b> <b>PENE PIÙ SEVERE PER I MEDIATORI IMMOBILIARI ABUSIVI</b> <i>Inasprimento delle sanzioni per chi svolge abusivamente la mediazione immobiliare. Sarà questo l'effetto delle modifiche normative che, con un deciso giro di vite, puntano ad arginare l'abusivismo tra gli operatori del real estate, funzionando da deterrente per chi esercita la professione di agente immobiliare senza essere in possesso dell'abilitazione.</i> Francesco Nariello, Il Sole 24ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com – Casa24", 8 febbraio 2018	32
<b>IMMOBILI E FISCO</b> <b>LE DETRAZIONI FISCALI 2018 PER L'IMMOBILIARE</b> <i>Le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie, acquisto mobili, interventi di risparmio energetico e antisismici, sulla base della legge di Bilancio 2018.</i> A cura di Confedilizia, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 31 gennaio 2018, n. 1037 pag. 126-131	35
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b> Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	41



**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

### ■ **+7,8% abitazioni in nuovi fabbricati residenziali nel II trimestre 2017**

Nel secondo trimestre del 2017 si rileva un significativo incremento congiunturale del numero di abitazioni in nuovi fabbricati residenziali (+7,8%), che rafforza i segnali di crescita già rilevati nei primi tre mesi (+3,5%). Lo afferma l'Istat nella sua rilevazione sui permessi a costruire. La superficie in fabbricati non residenziali, dopo il forte aumento registrato nel primo trimestre (+20,2%), nel secondo trimestre subisce invece una flessione (-4,7%). In termini tendenziali, il numero di abitazioni rilevato per i nuovi fabbricati aumenta del 9,5% nel primo trimestre 2017 e del 13,6% nel secondo.

Una dinamica sostanzialmente analoga contraddistingue la superficie utile (rispettivamente +12,3% e +11,4%). Dopo la fase di contrazione rilevata, in media, nel 2016, anche l'edilizia non residenziale torna, nel 2017, a crescere con variazioni tendenziali molto elevate: +49,8% nel primo trimestre (dato influenzato dal valore particolarmente basso dell'indicatore nel primo trimestre 2016) e +28,1% nel secondo. Nel complesso del primo semestre del 2017 si registra una crescita tendenziale diffusa che interessa sia la parte residenziale (+11,7% sui primi sei mesi del 2016 per le abitazioni in nuovi fabbricati residenziali; +11,8% la superficie utile abitabile) sia quella non residenziale (+37,7% la superficie non residenziale).

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 8 febbraio 2018)**

### ■ **Mutui: domanda ancora giù, ma sale l'importo medio**

Anche il 2018, dopo un 2017 che ha chiuso tutti i mesi in negativo, si apre con una frenata della domanda di mutui: il monitoraggio mensile delle interrogazioni sul Sistema di informazioni creditizie di Crif relative sulla richiesta di nuovi finanziamenti ipotecari e surroghe da parte delle famiglie italiane fa segnare a gennaio -10,8% rispetto allo stesso periodo del 2017. «Nello specifico – si legge in una nota – il fenomeno delle surroghe risulta in significativa contrazione e incide negativamente sulla performance dell'intero comparto».

A mitigare l'andamento negativo delle richieste «si segnala nel primo mese dell'anno una nuova crescita dell'importo medio, che si attesta a 125.724 euro (+3,7% rispetto a gennaio 2017), confermando il trend di costante incremento rispetto al 2017».

Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe in base alla durata «è la classe compresa tra i 16 e i 20 anni di durata quella in cui si concentra la quota maggioritaria di richieste, con il 25,2% del totale, seguita dalla fascia tra i 26 e i 30 anni, con il 23%».

A fronte del quasi azzeramento delle richieste (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online) di durata inferiore ai 5 anni, fascia in cui tipicamente si concentrano le surroghe, «continua lo spostamento delle richieste verso piani di rimborso sempre più lunghi, con oltre i due terzi delle pratiche che prevede una durata superiore ai 25 anni».

Secondo la Bussola elaborata da Crif e MutuiSupermarket, nell'ultimo trimestre del 2017, la media trimestrale dei migliori spread per mutui a tasso variabile si assesta attorno all'1%

mentre la media dei migliori spread per mutui a tasso fisso si stabilizza attorno allo 0,3% (mutuo di 140mila euro, durata 20 anni, valore immobile 220mila euro).

Il rallentamento del ritmo di crescita delle compravendite residenziali – i dati dell’Agenzia delle Entrate registrano sul terzo trimestre 2017 una crescita del numero delle compravendite, pari a +1,5% rispetto al terzo trimestre 2016 – si accompagna, secondo la Bussola, a un’ulteriore riduzione dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo con «una contrazione pari al -3,5%». La contrazione maggiore si registra nel Centro Italia, con un -7% rispetto al quarto trimestre 2016, mentre nelle macro aree nord-est e sud e isole si registrano riduzioni rispettive del -2,5% e -2,7%; l’area nord-ovest, infine, registra un -0,5%.

«Da parte delle banche c’è ancora grande disponibilità – afferma Stefano Magnolfi, executive director di Crif Real Estate Services – a finanziare l’acquisto immobiliare per fidelizzare maggiormente la clientela. Si dovrà comunque osservare come evolverà la situazione in seguito all’entrata in vigore (per ora slittata in avanti a causa del dibattito che si è sollevato sulle implicazioni della sua applicazione “as is”) dell’Addendum emanato dalla vigilanza della Bce, che prevede l’azzeramento a bilancio del valore della garanzia immobiliare qualora la banca non riesca a recuperarla entro 7 anni. Tale documento, infatti, potrebbe rendere meno attrattivo il prodotto creditizio per il settore immobiliare, alla luce della maggiore penalizzazione del trattamento delle garanzie qualora divengano Npl».

«L’outlook di mercato rimane positivo sul 2018 – commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it –. Stanno infatti sempre più concretamente rafforzandosi una serie di condizioni che potrebbero rilanciare il mercato delle compravendite e dei mutui residenziali sul prossimo anno. Un costo dei finanziamenti casa stabile e prossimo ai livelli di minimo storico, specie per i mutui a tasso fisso, quotazioni immobiliari che hanno segnato nel 2017 un -4,1%, portando il calo dei prezzi medi delle case sugli ultimi 7 anni a circa il -22%, dati su crescita economica e livelli occupazionali da tempo positivi e confortanti, sono tutti fenomeni che potrebbero nel corso dei prossimi trimestri innescare una ripartenza dell’interesse verso l’acquisto casa. Terminato dunque il capitolo surroga, che ha spiegato gran parte delle dinamiche di crescita dell’ultimo triennio, si torna quindi a un mercato dei mutui che avrà nella domanda per acquisto casa il nuovo motore di crescita».

**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 6 febbraio 2018)**

## ■ Istat, il valore delle case è salito del 76% dal 2001 a oggi

Chi avesse comprato casa nel 2001 si troverebbe con un bilancio ampiamente positivo sul proprio investimento. E’ una crescita dei valori pari al 76% (nominale), infatti, quella che ha interessato le case in Italia dal 2001 a oggi.

La fotografia dell’Istat appena pubblicata, nell’ambito dell’analisi della ricchezza non finanziaria delle famiglie, mette a fuoco il trend del settore abitativo nel nostro Paese. E mette l’accento sul boom dovuto al periodo precedente alla crisi immobiliare.

Negativo è stato invece l’andamento dal 2011 al 2016, periodo nel quale le abitazioni hanno visto ridursi il proprio valore dell’8 per cento. Una perdita a carico delle famiglie, che detengono il 92% del patrimonio abitativo.

Nel 2016 il valore dello stock di attività non finanziarie possedute dall’insieme dei settori istituzionali in Italia (famiglie, società e amministrazione pubblica) è pari a 9.561 miliardi di euro. “Oltre l’84% dello stock di attività non finanziarie è costituito da immobili – spiega l’Istat –; quelli residenziali pesano per il 60% e quelli non residenziali per più del 24%. Gli altri beni di capitale fisso, materiale e immateriale rappresentano più del 9%. Le scorte pesano circa il 4%, i terreni agricoli meno del 3% del totale”.

Tornando al tema dei prezzi delle case, nel 2016 la tendenza negativa è rallentata (-1,3%), ma il segno per le abitazioni esistenti è sempre il meno. Anche nel terzo trimestre 2017 l'indice dei prezzi delle abitazioni rilevato da Istat diminuisce dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% nei confronti dello stesso periodo del 2016.

Diverso il trend delle transazioni che sono salite per alcuni trimestri anche a doppia cifra nelle otto maggiori città. Anche qui però si riscontra un rallentamento. "Nel terzo trimestre 2017, il tasso tendenziale degli scambi di unità a destinazione residenziale resta positivo, +1,5%, ma risulta significativamente ridimensionato rispetto al risultato dei trimestri precedenti (era +3,8% nel secondo quarter 2017, era +8,6% nel primo trimestre 2017)" recita la nota dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate.

Riuscirà il 2018 a riportare il sereno sui prezzi delle case, come avvenuto per le compravendite?

**(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com – Casa24", 1 febbraio 2018)**

### ■ **La casa domotica vale il 10% in più**

Tecnologia e comfort in casa non sono più un semplice optional, ma un tassello vincente nel mercato immobiliare. Secondo una recente analisi di ProntoPro.it, almeno un quarto delle richieste di preventivo ricevute dal portale riguarda dispositivi domotici: il 14% per comandare da remoto varie aperture e chiusure (porte, cancelli, basculanti, tende, finestre) e il 13% per gestire in maniera intelligente il riscaldamento. E il portale Houzz registra come il 24% dei nuovi proprietari di casa che opera una ristrutturazione dopo l'acquisto inserisce almeno un elemento domotico. Insomma, la domanda c'è. Per un business che secondo l'ultimo Osservatorio del Politecnico di Milano è cresciuto del 23% nel 2016 a quota 185milioni di euro. Ma quanto incide sul prezzo di una casa questa componente?

#### ***Due casi concreti***

Per capire che cosa si muova concretamente sul mercato, analizziamo il capitolato di un progetto immobiliare di fascia alta che sta sorgendo a Milano Porta Nuova (Giardini d'inverno, promosso da China Investment, realizzato da Colombo Costruzioni). In ogni unità residenziale, da remoto e da touchscreen 14 pollici a parete si possono controllare praticamente tutti i servizi: impianto elettrico (luci e finestre oscuranti a lamelle, singolarmente o a gruppi, carichi elettrici individuati per elettrodomestico, segnalazione guasti), termoregolazione (caldo e freddo da serpentine a pavimento, fan coil a soffitto per deumidificazione e condizionamento, controllabili insieme o per singola stanza), videocitofono (che invia anche al cellulare l'immagine di chi suona) e sistema anti intrusione (mix tra impianto perimetrale e volumetrico).

«Una dotazione che offre in primo luogo comfort, ma permette anche di educare la famiglia alla gestione efficiente dell'energia e fornisce sicurezza a vari livelli. Basti pensare alla possibilità di controllare in remoto chi entra ed esce da casa», spiega il project manager Paolo Piantato. Un complesso come questo (classe A+) viene venduto a partire da 7.500 euro al metro. Ma non è detto che la domotica sia necessariamente così costosa.

#### ***Non solo per la fascia top***

La società Euromilano con il progetto Up Town – sempre nel capoluogo lombardo, vicino all'area Expo – vende appartamenti in edilizia libera a partire da 3mila euro al metro quadrato. Anche qui, la domotica è al centro: dal pannello e da remoto, l'inquilino controlla temperatura degli ambienti, luci e tapparelle, vengono monitorati consumi elettrici e di acqua, si può indicare al sistema quali elettrodomestici staccare prima se va via la corrente, si risponde al videocitofono dallo smartphone, le serrature e la basculante del box auto si aprono con un chip di riconoscimento.

«Questa è la dotazione base da capitolato. Poi c'è un pacchetto optional, da circa un migliaio di euro, che aggiunge il controllo del sistema anti intrusione, videosorveglianza interna ed esterna, sensori anti allagamento, gestione dell'irrigazione sui terrazzi e filodiffusione», spiega il direttore commerciale Roberto Imberti.

### ***Più valore alla ristrutturazione***

Ma quanto aggiunge la domotica al valore dell'abitazione? Bisognerebbe, in linea teorica, paragonare due appartamenti identici, con e senza dotazioni. «Non è semplice, soprattutto quando si parla di nuove costruzioni, perché la domotica fa parte integrante del progetto. Difficile scorporarla dal prezzo», ammette Paolo Piantato di China Investment.

Più interessante, allora, capire come possa inserirsi la domotica in una ristrutturazione. Solo un intervento profondo, che preveda il rifacimento integrale dell'impianto elettrico, permette di dotare l'appartamento di un sistema di base, che in genere costa circa il 20% in più rispetto a un impianto tradizionale (...). Ma non sempre è possibile raggiungere un livello massimo di servizi. «Ad esempio, se il videocitofono condominiale nasce come tradizionale c'è poco da fare, rimarrà così», aggiunge Piantato. In alternativa, anche se non si arriverà a un sistema integrato, dove più funzioni vengono gestite da un unico pannello, si possono installare singoli strumenti domotici su un impianto esistente, senza bisogno di interventi particolari. «Un cronotermostato gestibile da remoto, dotato di valvole dei radiatori controllabili singolarmente, si acquista con alcune centinaia di euro e si installa facilmente», esemplifica Imberti di Euromilano. E in Rete si trovano buone offerte (a partire da 1.500 euro) per installare in qualsiasi appartamento il controllo da remoto della porta di ingresso, strumento utile anche per chi mette in locazione con il metodo dell'affitto breve.

### ***L'incidenza sul prezzo***

Quanto vale tutto questo, a livello di prezzo finale? Aggiungere qualche "tocco" domotico al massimo renderà più appetibile l'immobile, senza incidere davvero sul prezzo. Mentre per verificare il vantaggio di una ristrutturazione abbiamo passato in rassegna decine di annunci pubblicati su Immobiliare.it che mettono in evidenza le installazioni domotiche (non solo a Milano e Roma, ma anche in centri medi come Treviso o Parma). In tutti i casi, il prezzo di vendita si colloca nella fascia più alta di valori, rispetto alla media calcolata dal portale per appartamenti simili. Il vantaggio è compreso tra l'8 e il 12%, con punte che sfiorano il 30%. In tutti i casi è probabile sia la ristrutturazione complessiva, più che la domotica in sé, a far crescere il valore. Ma si tratta di un aspetto ormai imprescindibile per chi affronti un investimento immobiliare.

**(Adriano Lovera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com – Casa24", 1 febbraio 2018)**

## ■ **Mutui, cresce la quota di prezzo finanziata (loan to value) e l'importo erogato**

Il 2017 si conferma anno positivo per il modo dei mutui, con aumenti sia negli importi richiesti, sia in quelli erogati. Secondo l'Osservatorio Facile.it e Mutui.it, che ha preso in esame un campione di oltre 25mila richieste di finanziamento presentate tramite i due portali, nel corso dello scorso anno il taglio medio erogato è stato pari a 128.227 euro, in aumento del 7,61% rispetto al 2016. Il loan to value (Ltv, cioè l'importo del finanziamento in rapporto al valore dell'immobile) è passato dal 54% al 60% (nelle richieste dal 57% al 61%). Aumenta ancora il predominio del tasso fisso, grazie ai tassi ai minimi storici: è stato scelto nel 73,6% dei casi contro il 69,8% del 2016.

Stabili sia l'età media dei richiedenti (40 anni), sia il tempo in cui si intende restituire il prestito, circa 22 anni.

«L'aumento del loan to value erogato è legato da un lato alla maggiore disponibilità da parte delle banche a concedere mutui di importi più elevati. E dall'altro all'incremento della richiesta media degli aspiranti mutuatari che – spiega Ivano Cresto, responsabile della business unit di



Facile.it – incentivati dai tassi bassi, frutto delle politiche monetarie della Bce, tendono a chiedere somme più alte così da conservare in cassa una maggiore liquidità».

Prendendo in considerazione solo i mutui prima casa, nel 2017 l'importo medio richiesto è stato pari a 137.056 euro, in aumento del 2,59% rispetto al 2016, mentre l'erogato medio ha raggiunto i 135.032 euro (+7,01% rispetto all'anno precedente).

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com – Casa24", 1 febbraio 2018)**

## ■ **Aste immobiliari con valutazioni standard**

Gli standard internazionali (Rics e TEGoVA) verranno utilizzati nella valutazione degli immobili da mettere all'asta. Con la diffusione del documento messo a punto dal tavolo tecnico cui hanno partecipato Abi e Ordini professionali, le nuove linee guida finalizzate alla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti non esigibili potranno essere utilizzate da giudici, valutatori, creditori, debitori e tutti gli altri stakeholder coinvolti nei processi di gestione e recupero del credito immobiliare. In sostanza, l'adozione (volontaria) delle nuove linee guida.

Scopo del lavoro è «superare le criticità di natura localistica che non di rado caratterizzano, differenziandole, le procedure di trasferimento di proprietà degli immobili nei casi di crediti non esigibili». Gli standard, quindi, se saranno adottati in modo massiccio, permetteranno di uniformare quello che ormai è un mercato parallelo ma gestito con criteri troppo personali, soprattutto dai Tribunali e dai periti cui i giudici si affidano per determinare il valore di base e la conseguente base d'asta.

«Queste linee guida - affermano Valeria Giancola e Giuseppe Tedesco, consiglieri nazionali dei commercialisti delegati alle Funzioni giudiziarie - sono uno strumento utile e atteso. La lunga e dura crisi economica che abbiamo vissuto in questi anni, ha fatto crescere notevolmente il numero e l'ammontare complessivo dei crediti inesigibili. In questo quadro, tutti i diversi operatori del settore avevano indubbiamente bisogno di un documento che fornisse loro indicazioni univoche, di un punto di riferimento autorevole per lo svolgimento della propria attività».

Partendo quindi dalle definizioni indicate dagli European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA, dagli International Valuation Standard 2017 e dagli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017, si tratterà anzitutto di individuare il valore di mercato, che « si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere», come si legge nelle Linee guida.

Naturalmente tenendo conto di alcuni fattori, come: non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente e quindi non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (tra l'altro occupato, di regola, proprio dal debitore); è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.

Queste e altre utili indicazioni da seguire nella valutazione, che per molti periti e Tribunali rappresenteranno una novità, sono inserite nelle Linee guida, ora a disposizione di tutti.

Il documento è firmato, oltre che dal Consiglio nazionale dei commercialisti, anche da Abi, Assovib, Assilea, Associazione T6 – tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, Assoimmobiliare - ,Commissione valutazione per il credito, Collegio nazionale degli agrotecnici, Collegio nazionale dei periti agrari, Confedilizia, Consiglio dell'Ordine nazionale dottori agronomi e dottori forestali, Consiglio nazionale degli architetti, Consiglio nazionale Ingegneri, Consiglio nazionale Periti industriali, Consiglio nazionale geometri, E- valutations – Istituto di estimo e



valutazioni, FIABCI – ITALIA - International real estate federation, Federazione italiana Agenti immobiliari professionali, Istituto italiano valutazione immobiliare, Royal Institution of chartered Surveyors, Tecnoborsa, European group of valuer's association.

**(Saverio Fossati, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 31 gennaio 2018)**

## ■ Le aste diventano digitali

*Il portale del ministero sarà operativo ad aprile Procedure in calo, ma c'è il peso dell'arretrato*

La possibilità di trovare su internet tutti i documenti relativi all'immobile che si vuole comprare e tutte le informazioni sulla procedura da seguire per aggiudicarselo all'asta ha facilitato negli ultimi anni l'accesso ai “non addetti ai lavori” a questo tipo di acquisto. Nei prossimi mesi il processo di digitalizzazione dovrebbe avere un'ulteriore accelerazione grazie alla definitiva attivazione del Portale delle vendite pubbliche, istituito dalla legge 132/2015 e gestito dal ministero della Giustizia.

Il sito è già attivo ma raccoglie solo una piccola quantità di annunci. Tra meno di tre mesi – proroghe e imprevisti a parte – dovrebbe essere però pienamente operativo, come previsto dal Dm del 5 dicembre 2017 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 10 gennaio scorso, seguito dal Comunicato di adozione delle specifiche tecniche pubblicato il 20 gennaio. La normativa stabilisce non solo che transitino e siano consultabili dal Portale tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure in corso, ma anche – per quanto allo stato attuale sia difficilmente immaginabile – che tutto l'iter esecutivo avvenga via internet, dalla semplice richiesta di visita di un immobile in vendita alla partecipazione ai singoli esperimenti d'asta. Sarà quindi possibile fare offerte (e rilanci, in caso di incanto) per via telematica da tutta Italia, se non anche dall'estero.

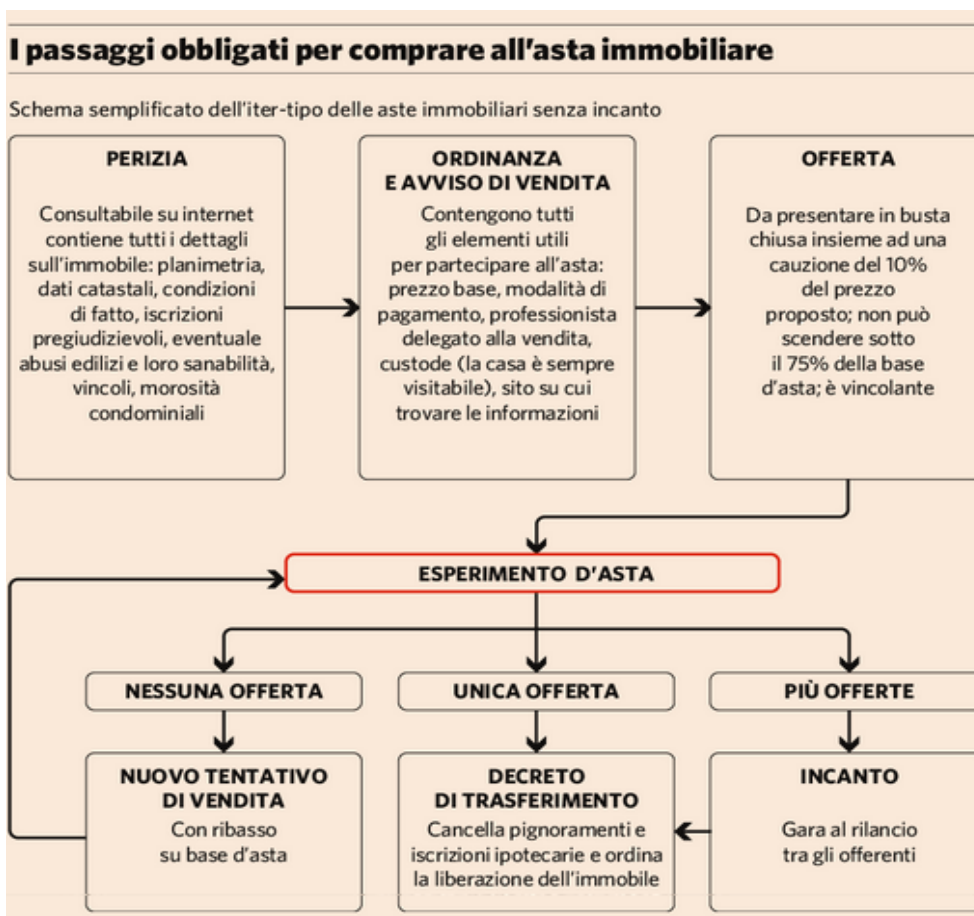
«Una grossa novità attesa alla prova pratica – commenta il notaio Valentina Rubertelli, coordinatrice del settore aste del Notariato – ma che non dovrebbe cogliere impreparati i professionisti delegati dai Tribunali a svolgere ormai la quasi totalità delle aste, che in questi anni si sono dotati di strumenti ad hoc, ma che sono ancora in attesa delle ultime istruzioni operative del ministero. Il Notariato è attivo da tempo con una propria piattaforma telematica, la Ran, che ora è utilizzata soprattutto per le dismissioni pubbliche, ma che ha già veicolato procedimenti derivanti da fallimenti e procedure esecutive per un valore di quasi 184 milioni».

Una volta a regime, il Portale permetterà probabilmente anche di monitorare il numero di procedimenti in corso e quello delle aggiudicazioni. In mancanza di dati ufficiali, il calo delle procedure è un trend che vede concordi gli operatori ma che è difficilmente quantificabile con precisione. Secondo il centro studi Sogeea, che da diversi anni scatta una fotografia sulle procedure esecutive residenziali in corso all'inizio di gennaio e all'inizio di luglio, la differenza tra le rilevazioni del 2017 e del 2018 è stata addirittura del 41%, con 19.960 procedure attive a inizio anno. L'Osservatorio di Assicom Ribes (Gruppo Tecnoinvestimenti) conta circa 234mila procedure (comprese quelle non residenziali) in tutto il 2017 con un calo di solo il 6% rispetto al 2016. Numeri simili a quelli di Astasy (nell'azionariato di Npls Re Solutions del Gruppo Gabetti) che stima gli asset residenziali al 70% del totale, ma il calo annuo aumenta al 12,4%.

A determinare la diminuzione in atto contribuiscono diversi fattori. In primo luogo il miglioramento dello scenario creditizio: da un lato i mutui sono diventati più convenienti – basti pensare ai tassi vicini allo zero e a come fino a pochi anni fa fosse difficile rinegoziare un finanziamento a condizioni più favorevoli – dall'altro c'è maggior selezione nel momento dell'accesso al credito, con il tasso di default che secondo Crif nel 2017 si è assestato all'1,7% (in calo di 0,7 punti negli ultimi 2 anni). Altri fattori determinanti, poi, sono stati la diminuzione del numero dei fallimenti e, più in generale, l'attenuazione della crisi e la ripresa degli scambi sul mercato immobiliare. Un contributo è arrivato anche dalla maggiore trasparenza che ha contribuito a far crescere la domanda e quindi con ogni probabilità le aggiudicazioni.

L'arretrato però resta difficile da smaltire e sono ancora diversi i tentativi di asta che vanno deserti prima dell'aggiudicazione – in media 3,6 tentativi per una durata di oltre 5 anni della procedura secondo Assicom Ribes – anche a causa del permanere di una diffidenza di fondo verso questo strumento. «Gli ostacoli sono soprattutto psicologici e culturali, ormai tutti possono partecipare alle aste. Consiglierei di rivolgersi a un professionista – continua Rubertelli – solo nel caso ci siano reali difficoltà tecniche. In particolare, leggendo la perizia, occorre fare attenzione agli abusi edilizi che nei casi più gravi possono non essere sanabili nemmeno dopo l'aggiudicazione. Ma nella maggior parte dei casi il decreto di trasferimento del giudice cancella le iscrizioni pregiudizievoli sul bene». Un timore diffuso è la difficile liberazione dell'immobile occupato dai vecchi proprietari o da inquilini morosi. «È un'eventualità sempre più rara – dice il notaio – ora il giudice è obbligato a disporre la liberazione al momento dell'aggiudicazione, ma può farlo anche al momento dell'ordinanza di vendita. In questi casi l'aggiudicazione è più veloce. Il punto è che anche i pignorati devono capire che è loro interesse liberare la casa e conservarla al meglio: l'asta non estingue automaticamente tutto il debito e quindi è meglio agevolare la vendita velocemente e al maggior valore possibile».

Quando un'asta va deserta il giudice dispone infatti un abbassamento della base d'asta e in media oggi una casa viene aggiudicata al di sotto del 50% del valore di perizia. Da punto di vista dell'acquirente questo può essere un vantaggio, ma si deve tener conto che da un lato gli immobili più appetibili perdono meno valore perché ovviamente vengono assegnati più velocemente – se non venduti con accordi precedenti alla richiesta di esecuzione, una via sempre più seguita dalle banche laddove è possibile – dall'altro che i valori di stima possono essere fuorvianti perché redatti a volte anche alcuni anni prima dell'asta, in un contesto di mercato con quotazioni più alte. «Il 66% delle case in vendita ha un prezzo di partenza inferiore ai 100mila euro – nota Sandro Simoncini, presidente Sogeea – quota che sale all'88% se si prende in esame anche la fascia tra 100 e 200mila euro. Una conferma che gli anni della crisi hanno fiaccato soprattutto fasce di reddito medio-basse».



(Emiliano Sgambato, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Casa24Plus", 25 gennaio 2018)

## ■ Prevale l'iter senza incanto

Gli interventi normativi dell'ultimo decennio sono stati improntati alla semplificazione delle aste immobiliari, grazie a una maggiore trasparenza, pubblicizzazione e facilità d'accesso alle procedure. Una spinta in questo senso è arrivata in particolare con la legge 132/2015 e relativi decreti successivi, con cui sono state ampiamente favorite le vendite senza incanto (cioè senza rilanci, almeno in una prima fase), che oggi sono la stragrande maggioranza. Il giudice può infatti prevedere la procedura con incanto (più complessa) solo se ci sono ragionevoli motivi per prevedere che l'asta si concluderà a un valore superiore di almeno la metà rispetto a quello stabilito dalla perizia.

Il tipo di asta e le istruzioni per partecipare sono comunque contenute nell'Ordinanza di vendita. In questa, tra le altre cose, il giudice stabilisce il prezzo base, i termini e le modalità di versamento della cauzione e del pagamento residuo in caso di aggiudicazione, il custode giudiziario a cui è affidata la gestione del bene e il professionista a cui è delegata la vendita. Dal 2016 la delega è ormai la prassi – tranne poche e motivate eccezioni decise dal giudice – e a "gestire" le procedure oggi sono solo notai (delegabili dal 1998), avvocati e commercialisti (dal 2006). Si tratta di un altro elemento che – oltre che liberare i giudici che si possono occupare di altri procedimenti – semplifica l'approccio da parte dei cittadini, che non si interfacciano più con i Tribunali ma con studi professionali. Questi in molti casi si sono riuniti in associazioni e dotati di "sportelli" (sono una quarantina in tutta Italia) a cui i potenziali acquirenti si possono rivolgere per eventuali informazioni.

Parte integrante dell'Ordinanza di vendita è la perizia, sempre consultabile sui siti sui quali il giudice dispone la pubblicità o presso la cancelleria del Tribunale e lo studio del professionista a cui è delegata l'asta. Nella perizia, redatta da un professionista incaricato dal giudice, non si trova solo il valore dell'immobile, ma anche tutti gli elementi utili a ponderare la decisione di partecipare o meno alla gara: planimetria, dati catastali, condizioni di fatto e stato di manutenzione, iscrizioni pregiudizievoli (cancellabili o no in asta), eventuale presenza di abusi edilizi e loro sanabilità, vincoli, servitù, eventuali debiti verso il condominio eccetera. È sempre possibile visitare l'immobile (anche più volte): il custode giudiziario è obbligato dalla legge a fissare un appuntamento entro 15 giorni dalla richiesta.

Nell'asta senza incanto, gli interessati presentano nel giorno e nell'ora indicati dall'avviso di vendita un'offerta irrevocabile in busta chiusa non riconoscibile e un assegno circolare, pari al 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione. La legge prevede che possano essere accettate offerte più basse fino al 25% rispetto alla base d'asta. Se si tratta dell'unica offerta l'immobile verrà aggiudicato, se ci sono più offerte si procederà all'incanto, con rilancio minimo (ogni minuto) stabilito dall'avviso di vendita e con l'offerta più alta ricevuta come base. Se l'asta invece va deserta il giudice o il delegato provvederà a indirne un'altra. Ogni tentativo comporta un ribasso del prezzo fino al 25%, con la facoltà del giudice di dimezzare il prezzo dal quarto tentativo in avanti.

Se l'asta si conclude con successo, il giudice emette il decreto di trasferimento che cancella pignoramenti e iscrizioni ipotecarie, ingiunge al debitore e al custode di rilasciare l'immobile (tranne nel caso di regolare affitto) e sostanzialmente sostituisce la vendita (non è necessario il passaggio dal notaio, per cui si "risparmia" sul relativo onorario oltre che su eventuali spese di agenzia).

Sotto il profilo fiscale il trattamento è lo stesso riservato alle compravendite immobiliari. È stata infatti eliminata la disparità che non permetteva di applicare il cosiddetto "prezzo-valore", cioè la possibilità di pagare le imposte sul valore catastale dell'immobile invece che sul corrispettivo pagato. Se l'immobile proviene però dal fallimento di un'impresa costruttrice e viene aggiudicato nei 5 anni dalla fine lavori questo regime non è applicabile, come del resto nelle compravendite, e si applicherà l'Iva (con in genere un aggravio sostanziale). È invece scaduta a fine giugno l'agevolazione che prevedeva il pagamento in misura fissa delle tasse ipotecarie e di registro (200 euro ciascuna, in caso di imprese era previsto l'impegno a

rivendere il bene entro 5 anni). È bene ricordare, infine, che si può acquistare attraverso la stipula di un mutuo, anche grazie a convenzioni stabilite dai tribunali con le banche.

**(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24Plus”, 25 gennaio 2018)**

## ■ **Corre l'immobiliare dell'Europa dell'Est**

Polonia, Repubblica Ceca, Romania, Ungheria, Slovacchia e non solo. Quelli che dagli addetti ai lavori vengono definiti Cee Countries, riunendo i Paesi dell'Europa centrale e dell'Est Europa, sono oggi nel mirino degli investitori internazionali, non più in cerca del capital gain mordi e fuggi, ma della costruzione di portafogli a reddito, stabili e di lungo periodo. I deal in questi mercati non si fermano e la corsa all'oro riguarda tutti i comparti, cominciando dagli uffici e passando dal retail e la logistica, senza tralasciare il residenziale. Tanto che, per riassumere il trend in atto, Jones Lang LaSalle lo definisce un passaggio “da fenomeni a fondamentali”.

### ***Il quadro economico***

Qualche dato aiuta a inquadrare quelli che fino a poco tempo fa venivano considerati come i cugini poveri dell'Europa e che oggi invece si possono permettere di guardare al futuro con meno preoccupazioni dei Paesi dell'Europa occidentale. Il prodotto interno lordo medio è cresciuto del 4% nel 2017: l'aumento più accentuato a livello Europeo. Secondo il Fondo monetario internazionale tra il 2017 e il 2022 vedranno ancora la crescita più elevata di tutta Europa, con una previsione del 3% medio annuo, contro l'1,9% dell'Europa meridionale e l'1,8% dell'Europa continentale. Gli investimenti nel real estate dei Cee sono aumentati del 10% nella sola metà del 2017 (e la crescita continua). È salita a 22 milioni di metri quadrati la superficie di spazi a uso uffici con caratteristiche “moderne” e l'aumento continua al ritmo di circa un milione di metri quadrati all'anno. «Gli standard di vita nell'Europa centrale e dell'Est continueranno a convergere verso quelli delle economie consolidate e per il 2025 Paesi come la Polonia e la Repubblica Ceca avranno gli stessi, o maggiori, Pil pro-capite della media dei 27 Paesi europei», spiega Per Hammarlund, Chief emerging market strategist di Seb Bank. Insomma, il quadro è quello non solo di un'ulteriore crescita, ma di una crescita sostenibile nel lungo periodo, grazie a tre fattori principali: l'elevata qualità del capitale umano, bassi costi del lavoro, apertura al commercio e agli investimenti. Che, riassunto, significa ultra-competitività, secondo Jll.

### ***Sono anche sicuri?***

Le condizioni per fare business, misurate dalla World Bank, sono migliorate velocemente e si spostano sui livelli dei Paesi dell'Europa occidentale. Un esempio è la Romania, che nel 2007 si piazzava dopo la Cina, l'India e il Sudafrica per percezione della corruzione e oggi è invece davanti alla Grecia e all'Italia.

### ***Uffici in pole position***

Il settore degli spazi a uso ufficio è il preferito per gli investimenti, pur se tallonato dagli altri comparti. Negli ultimi cinque anni gli investimenti sono sempre aumentati e i 5,6 miliardi di euro del primo semestre 2017 rappresentano un incremento del 10% su base annuale. Ma chi vi investe? Soprattutto stranieri, cominciando dalle realtà del Sudafrica, di Singapore e del Nord America. I capitali si dirigono verso gli uffici della Repubblica Ceca, che rappresenta la piazza più importante con una quota del 39%, della Polonia (29%), dell'Ungheria (13%), della Romania (9%) e della Slovacchia (3%).

### ***Il residenziale brilla***

Sono dei giorni scorsi i dati di Eurostat che mostrano un aumento medio annuo dei prezzi delle case, al terzo trimestre 2017, pari al 4,1% nell'area Euro e al 4,6% nella Ue. Dati che impallidiscono di fronte al +12,3% della Repubblica Ceca, all'oltre 10% dell'Ungheria, il 9% della Bulgaria, l'8% della Slovenia, il 7% della Slovacchia, l'oltre 6% della Romania (l'Italia, nello stesso periodo e secondo la stessa fonte, ha registrato il -0,5%).

In miglioramento anche i mercati immobiliari per investimento di Slovenia, Serbia, Bosnia Herzegovina, seppur con le dovute proporzioni. Nell'ultima settimana, la locale Delta real

estate (con base a Belgrado) ha annunciato la costruzione di uno shopping mall da 200 milioni di investimento a Belgrado e di un complesso misto da 110 milioni nella stessa città, che includerà tra l'altro l'InterContinental Hotel Belgrade. Altri 35 milioni verranno destinati agli headquarter del gruppo, mentre in Bosnia Erzegovina sta sviluppando uno shopping center da 70 milioni (62.500 mq di superficie) e uno da 120 milioni vedrà la luce in Bulgaria. Nel 2017 Delta ha inaugurato a Lubiana, il primo hotel a cinque stelle.

### ***I TREND NELLE CITTA'***

#### *Varsavia*

Il mercato degli uffici si sta sviluppando rapidamente. Si prevede che per il 2020 si supereranno i 6 milioni di metri quadrati.

#### *Praga*

Alla fine del primo semestre 2017 lo stock di uffici aveva raggiunto i 3,25 milioni di metri quadrati. La nuova offerta a fine 2017 era stimata in 155mila mq.

#### *Budapest*

Chiamata la "Capitale della creatività". Forbes l'ha inserita i cinque start-up hub d'Europa. Lo stock di uffici è a quota 3,35 milioni di metri quadrati. Ci sono circa 460mila mq di spazi in costruzione.

#### *Bucarest*

Alla fine del primo semestre 2017 lo stock di uffici moderni era a 2,43 milioni di mq. La domanda prosegue in aumento

#### *Bratislava*

Secondo il Financial Times, Bratislava ha "altissime ambizioni tecnologiche" e punta a diventare il centro di start-up chiamato "The Danube Valley".

**(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24Plus", 25 gennaio 2018)**

### ■ **Mutuo, 140 giorni dall'idea alla firma. Come non far salire il tasso nell'attesa**

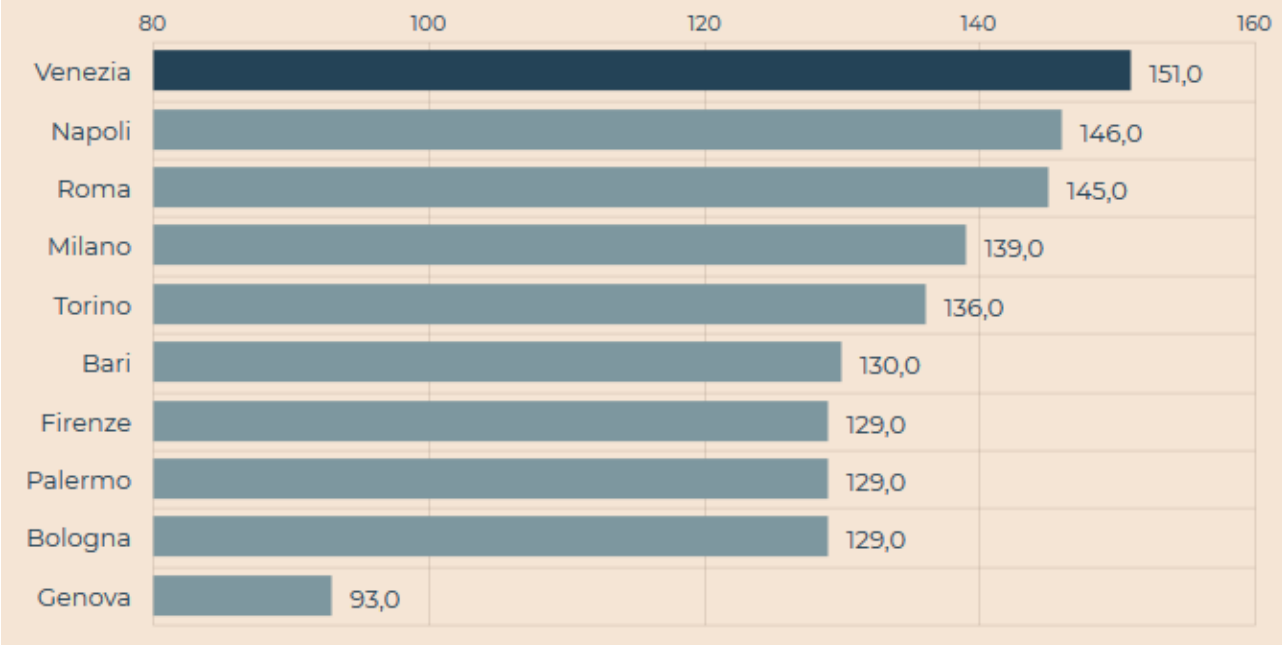
Tra il dire e il fare c'è di mezzo il mare. Quando si parla di mutui il "mare" equivale a 140 giorni. È questo il lasso di tempo che in media oggi impiega un "aspirante mutuatario" per trasformarsi in debitore a tutti gli effetti, ovvero per arrivare a concludere con successo il rogito dell'acquisto della casa attraverso il finanziamento bancario.

I calcoli - effettuati da Facile.it e Mutui.it su un campione di circa 1.500 pratiche relative all'anno 2017 - partono dal momento in cui viene individuato l'immobile fino alla stipula del contratto. Nel mezzo ci sono molti passaggi: alcuni vedono protagonista direttamente l'acquirente, altri dipendono dal tempo impiegato dei vari attori coinvolti nel percorso (consulenti, ufficio del catasto, periti, banche, eccetera).

I dati evidenziano inoltre che ci sono sensibili differenze tra le varie città. Se a Genova occorrono "appena" 93 giorni a Venezia il cammino è più tortuoso dato che i giorni diventano 151. Napoli (146 giorni) Roma (145) e Milano (139) compaiono tra le prime posizioni di questa classifica nera dell'attesa che porta dall'idea di una casa alla consegna delle chiavi dal notaio.

## L'ATTESA PRIMA DEL MUTUO

Tempo necessario a concludere l'iter dell'acquisto con mutuo "Fonte: Facile.it e Mutui.it"



Dei 140 giorni complessivi 58 sono imputabili direttamente alle banche. Come dire che in media un istituto di credito impiega circa due mesi per completare le pratiche (istruttoria sul credit scoring del richiedente e perizia sull'immobile) necessarie per completare l'erogazione del mutuo.

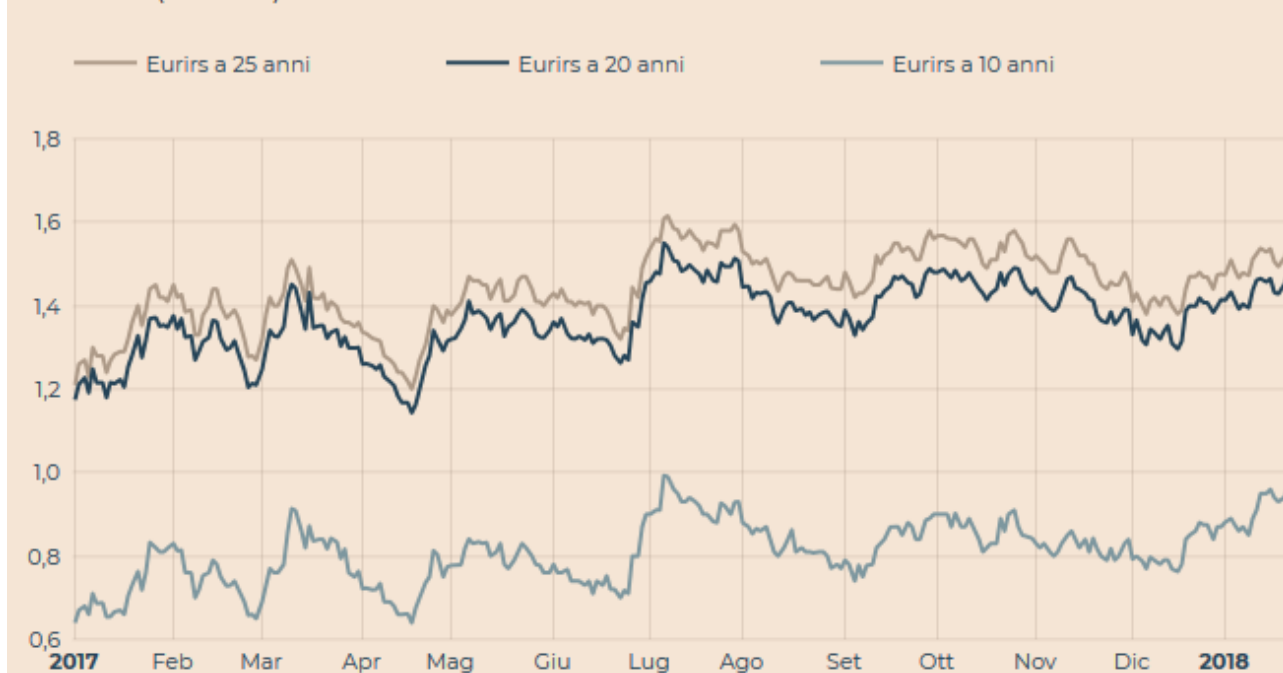
Essendo il tutto non immediato, il mutuatario potrebbe anche essere colto alla sprovvista se nel frattempo i tassi dovessero salire. In questo caso - piuttosto frequente considerata la volatilità dei tassi - il rischio è quello di trovarsi a pagare una rata più cara di quella ipotizzata nel preventivo iniziale.

Un esempio concreto arriva dall' "esperienza" dell'ultimo mese. A metà dicembre l'indice Eurirs a 25 anni - che si somma allo spread deciso dalla banca per ottenere il tasso finale dei mutui a tasso fisso con durata 25 anni - viaggiava all'1,29%. Oggi invece questo parametro vale l'1,46%. In un mese è salito di quasi 20 basis point. E potrebbe continuare a salire anche nei prossimi mesi considerato che la Banca centrale europea ha lasciato intendere che intende avviare nei prossimi mesi un percorso di normalizzazione (seppur lenta) dei tassi di interesse rispetto agli attuali minimi storici.



## GLI INDICI DEI MUTUI A TASSO FISSO

Tassi Eurirs (dati in %) "Fonte: Ufficio Studi Il Sole 24 Ore"



Il movimento di rialzo riguarda anche tutti gli altri indici Eurirs (a 10 anni, a 20 anni, ecc.) e quindi coinvolge sostanzialmente tutti coloro i quali stanno pensando di stipulare un mutuo a tasso fisso o di scegliere questa opzione nell'ambito della possibilità della surroga (spostamento di un vecchio mutuo in una nuova banca).

È ragionevole ipotizzare quindi che chi sceglie oggi un mutuo potrebbe trovare al rogito un tasso finale più alto rispetto a quelle del preventivo o delle simulazioni effettuate dalla banca. C'è un modo per evitare questo spiacevole "effetto sorpresa". Bisogna chiedere alla banca di congelare fino alla data del rogito il tasso di preventivo (Eurirs compreso). Alcuni istituti congelano automaticamente il tasso (per 30 o 60 giorni, e in questo caso è bene controllare). Per altri invece il preventivo è indicativo ma non impegna la banca a bloccare il tasso in caso di mutamento delle condizioni del mercato. Altre (le migliori) congelano senza limiti (anche per più di 60 giorni) il tasso.

Il rischio del "tasso impazzito" al rogito è presente ovviamente anche nell'opzione del tasso variabile (in questo caso a muoversi sono gli Euribor). Tuttavia la volatilità degli Euribor negli ultimi anni è risultata molto più bassa rispetto agli Eurirs perché gli Euribor si muovono solitamente quando la Bce è prossima a una modifica dei tassi (il che accade davvero ogni tanto) mentre gli Eurirs si muovono indipendentemente dalle scelte effettuate nel breve della Bce ma sulle aspettative del medio lungo periodo. Quindi può bastare una revisione al rialzo delle aspettative di inflazione per farli salire. Inoltre, chi opta per un tasso variabile già mette psicologicamente in conto uno scenario di variazione della rata in futuro. Mentre chi preferisce il fisso lo fa solitamente anche per non avere ansie sul futuro. Ignaro però che nei 140 giorni che vanno dalla teoria (individuazione dell'immobile) alla pratica (acquisto della casa) i tassi possono ballare.

La strategia dell'istituto di credito su questo delicato punto (congela o no il tasso di preventivo?) può essere uno dei parametri (oltre ovviamente a quello del Taeg più basso) sulla base del quale scegliere la banca a cui chiedere il finanziamento. Chi ha tempo non aspetti tempo. Si informi e scelga l'offerta più conveniente considerato che con il mutuo la leva finanziaria è molto alta (in media i prestiti sono di 120mila euro) e quindi ogni errore (fossero anche 20-30 basis point in più) può costare molto caro.

**(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com – Casa24", 22 gennaio 2018)**





## Immobili: locazione e vendita

### ■ Vendere casa: gli effetti per il condominio

#### *Cessione di diritti immobiliari ed effetti per il condominio*

Una recente nota del Garante della privacy suggerisce una breve riflessione su un tema che coinvolge situazioni fra loro connesse. Si legge nella newsletter del Garante (n. 434/2017) che "il condòmino può dare notizia all'amministratore di condominio dell'avvenuto trasferimento di un diritto, come nel caso della compravendita di un'unità immobiliare, oltre che tramite la trasmissione della copia autentica dell'atto di cessione, anche mediante la cosiddetta dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante, purché essa risulti provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del registro dell'anagrafe condominiale".

Il Registro risulta istituito dalla riforma del 2012 con il nuovo art. 1130 n. 6) cod. civ. e deve riportare, fra l'altro, le generalità dei partecipanti, il codice fiscale, la residenza o domicilio, i dati catastali. La sua importanza è ancor più dimostrata, ove ce ne fosse bisogno, dalla grave sanzione di revoca dell'amministratore inadempiente agli obblighi di tenuta ed aggiornamento del fascicolo (art. 1129, comma 12, n. 7 cod. civ.). La funzione del Registro rivela una qualche (sia pur lontana e certo non paragonabile) affinità con la "pubblicità" fornita dalla trascrizione nei registri immobiliari ex artt. 2643 e segg. cod. civ., perché anche nel caso nostro si tratta di rendere conoscibili (non alla generalità dei cittadini ma) ad una più ristretta collettività condominiale e principalmente all'amministratore i necessari dati dei partecipanti e dei loro diritti di godimento sui beni.

La qualifica di condòmino, cioè di comproprietario, si acquista con il relativo atto di trasferimento del bene immobiliare; ma l'esercizio di tutti i relativi diritti (convocazione e partecipazione all'assemblea, voto, nomina dell'amministratore, impugnazione delle delibere, visura dei registri immobiliari, richiesta di copia dei documenti condominiali, e così via) è condizionato all'annotazione dei dati personali sul Registro tenuto dall'amministratore (analoga è la situazione, sia pure entro limiti ridotti, per i titolari di diritti reali o personali di godimento). La legge non stabilisce formalità particolari per le informative, per cui basta una comunicazione scritta, senza peraltro che l'amministratore possa richiedere al condòmino prove documentali (ad es. il titolo di proprietà od il contratto di comodato) perché ne risulterebbe un trattamento eccedente (Garante privacy Provv. n. 106/2015).

In passato i giudici hanno rimesso all'iniziativa dell'acquirente (o di entrambe le parti stipulanti) l'onere di comunicare al condominio il passaggio di proprietà, ai fini della sua partecipazione all'assemblea; in mancanza restava legittimato l'alienante (Cass. n. 5307/1998; Cass. n. 2658/1987; Trib. Firenze 29/1/2016; valida anche la conoscenza ufficiale avuta nel caso di decreto di aggiudicazione all'asta con la partecipazione del condominio alla procedura esecutiva: Trib. Roma 5/3/2016 n. 5599). La regola giurisprudenziale deve ritenersi valida pur in presenza di quella disposizione del citato art. 1130 che, in mancanza di collaborazione degli interessati, autorizza l'amministratore all'acquisizione diretta dei dati presso i pubblici uffici addebitandone il costo agli inadempienti; ma l'addebito non può riguardare l'eventuale spesa sostenuta dall'amministratore per la copia degli atti (Garante Provv. n. 106/2015; anche qui fatto "eccedente").

Il condòmino, se da un lato ha l'obbligo di trasmettere soltanto comunicazioni, rimane pur sempre libero di inviare i documenti che ritiene opportuni. In quest'ottica la nota n. 434 del Garante all'inizio riportata potrebbe apparire ridondante, ma contiene invece un'indicazione significativa: la modalità in questione può considerarsi equipollente in termini di autenticità e certezza a quella prevista dal legislatore. In altri termini, la "dichiarazione notarile" equivale, a determinati fini condominiali, alla copia autentica dell'atto, perché offre la stessa garanzia formale e sostanziale. Questo approdo chiama in causa l'altro importante effetto del

trasferimento immobiliare: la solidarietà verso il condominio tra venditore ed acquirente per i contributi (indipendentemente, poi, dalla regolazione nei rapporti interni fra le parti).

La normativa originaria dell'art. 63 disp. att. del codice civile prevedeva l'obbligo solidale fra cedente e subentrante per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (l'anno è quello contabile, ovvero la "gestione dell'esercizio", che può non coincidere con quello solare: Cass. n. 7395/2017). Il nuovo 5° comma, aggiunto dalla riforma, estende tale solidarietà pro futuro per i "contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto". A prima vista sembrerebbe che deve esistere un doppio singolare binario per la comunicazione all'amministratore dello stesso fatto: una semplice informazione per il Registro di anagrafe (interesse principale dell'acquirente); la copia autentica del rogito per sfuggire agli effetti della solidarietà futura (interesse principale del venditore). La nota del Garante consente di conciliare queste esigenze con un'utile punto di raccordo intermedio: il duplice effetto si può conseguire con un solo atto, la dichiarazione notarile di avvenuta stipula, che si prospetta "equipollente" ma al contempo esclude la conoscenza di tutti i particolari della cessione non funzionali agli scopi perseguiti. È auspicabile che la futura giurisprudenza si orienti verso questa interpretazione combinata della suddetta nota del Garante n. 434 e del 5° comma dell'art. 63 disp. att. citato.

**(Giuseppe Mårando, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 18 gennaio 2018)**



## Immobili e condominio

### ■ Guida alle obbligazioni condominiali - 4. Le tabelle millesimali

A norma del comma uno dell'articolo 1118 c.c. i diritti dei condòmini sulle parti comuni sono proporzionali al valore dell'unità che appartiene loro e sono espressi secondo millesimi di proprietà.

L'articolo 68 delle disposizioni di attuazione al codice civile dispone, al riguardo, che "Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in apposita tabella allegata al regolamento di condominio" (articolo 1138 codice civile).

Il "valore" degli immobili, secondo carature millesimali, si ottiene moltiplicando la "superficie" delle unità immobiliari per determinati coefficienti, di volta in volta, diversi a seconda del contesto strutturale e funzionale di riferimento.

I coefficienti di riduzione (o di aumento) - che servono a trasformare le superfici o i volumi reali delle singole unità immobiliari in valori virtuali - sono scelti dal tecnico chiamato a redigere una tabella millesimale sulla base della sua esperienza. Nella prassi vengono utilizzati i coefficienti previsti dalla Circolare 26 marzo 1966 n. 12480 Ministero dei lavori pubblici.

Accanto alle tabelle millesimali vi sono poi le "tabelle d'uso".

Queste ultime sono predisposte quando sono presenti in condominio beni suscettibili di sfruttamento diverso all'interno delle parti comuni ed occorre ripartire le spese tra i condòmini fruitori (l'esempio più lampante, in proposito, è dato dalla tabella "ascensore", la cui determinazione avviene attraverso un complesso calcolo indicizzato anche per altezza di piano).

Il fondamento giuridico delle tabelle d'uso si trae dall'articolo 1123 codice civile, comma due, a mente del quale: "Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne".

La formazione delle "tabelle millesimali" e/o di quelle "d'uso" coincide in genere con la nascita dell'edificio condominiale.

La previsione dell'articolo 68 delle disposizioni di attuazione al codice civile, secondo cui la tabella millesimale deve essere allegata al regolamento di condominio, non esclude però che i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, possano stipulare una convenzione limitata alla relativa determinazione (cioè di tutte o alcune o una sola di esse) [Cassazione civile, sezione II, 7 novembre 1981, n. 5905].

Altra vicenda è quella in cui l'edificio condominiale sia sprovvisto ab origine delle tabelle millesimali. In tal caso, può provvedere alla relativa adozione l'assemblea dei condòmini.

La giurisprudenza di legittimità, in tal caso, ha affermato che la deliberazione assembleare che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica (Cassazione Civile, Sezioni Unite, 18477/2010; conf. Cassazione Civile, sez. II, sentenza 26/02/2014 n° 4569).

L'assemblea dei condòmini chiamata ad approvare le tabelle millesimali può, dunque, adottare una deliberazione sostenuta dalla maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136, comma II; codice civile.

Le tabelle millesimali vengono in rilievo, nella fattispecie, perché consacrano i criteri legali per la ripartizione delle spese, sì da renderli conformi a quelli stabiliti dalla legge e perequare l'onere di contribuzione alle spese tra i condòmini.

Altra questione da affrontare in tema di "tabelle millesimali" è quella inerente alla relativa rettifica o modifica in corso di vigenza.

L'articolo 69 primo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile - novellato dalla riforma del 2012 - sotto tale profilo, precisa che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere rettificati o modificati solo con l'unanimità dei consensi espressi dai partecipanti al condominio.

Sono state fatte salve due ipotesi, ovverosia laddove risulti che le tabelle siano conseguenza di un errore; oppure quando per mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza di sopraelevazioni, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari) è stato alterato, per di più di un quinto, il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

In entrambi i casi, ciascun condomino ha facoltà di avviare il procedimento di revisione della "tabella millesimale", sollecitando, innanzitutto, la convocazione di un'assemblea condominiale. Questa ultima sarà in grado di disporre la "modifica" o la "rettifica" delle tabelle preesistenti con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 codice civile. Viceversa, nel caso di azione giudiziale da parte del condomino richiedente, sarà, in tal caso, sufficiente citare in giudizio l'amministratore del condominio e non, invece, tutti i condòmini (come richiesto in precedenza, da parte della giurisprudenza).

Infine, va detto che sussisterebbe solo un apparente contrasto tra l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite (circa la maggioranza per approvare le tabelle millesimali ab initio) e l'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile, laddove dispone che per la rispettiva revoca o modifica è necessaria l'unanimità dei consensi.

Si tratterebbe, infatti, di fattispecie sostanziali tra loro assai diverse. La disposizione normativa si limita testualmente a disciplinare le ipotesi di approvazione di delibere aventi ad oggetto la rettifica o modifica di tabelle già adottate e non riguarda, invece, la fattispecie

dell'approvazione di nuove tabelle millesimali, in ossequio al principio ubi lex voluit dixit (si confronti Tribunale di Siena 26.04.2015).

**(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 febbraio 2018)**



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

### **■ Debutta la cedolare secca per le locazioni brevi**

Online la versione definitiva del modello Redditi 2018 persone fisiche con le relative istruzioni. Dall'analisi delle novità emerge l'indicazione di un termine unico, differito al 31 ottobre 2018, per la presentazione telematica, senza alcuna distinzione tra contribuenti tenuti, o meno, alla comunicazione dei dati delle fatture, fugando così i dubbi con riferimento alla legge di Bilancio. Il modello 2018 è stato inoltre aggiornato per far spazio ad alcune novità in tema di immobili (affitti brevi e cedolare secca), nonché alle modifiche riguardanti alcune detrazioni, in particolar modo quelle che interessano il rischio sismico, e quelle legate all'istruzione che impattano sull'annualità 2017.

A decorrere dal 1° giugno 2017 i comodatari e gli affittuari che locano gli immobili per periodi non superiori a 30 giorni possono assoggettare a cedolare secca i redditi derivanti da tali locazioni. A tal fine è stato aggiunto un nuovo quadro (LC) dove viene liquidata l'imposta soggetta a cedolare secca del reddito dei fabbricati indicata nel quadro RB, compresa quella che deriva da locazione breve, e l'imposta assoggettata a cedolare secca applicata sui redditi diversi derivanti da locazioni brevi (nel caso del sublocatore o del comodatario) indicata nel quadro RL.

Novità anche per le locazioni brevi sempre dal 1° giugno 2017. I redditi dei contratti di locazione non superiori a 30 giorni, conclusi con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line, sono assoggettati a una ritenuta del 21% se tali soggetti intervengono anche nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione.

Tra i vari aggiornamenti emergono le nuove percentuali di detrazione più ampie relative alle spese sostenute per gli interventi antisismici effettuati sulle singole unità immobiliari e su parti comuni di edifici condominiali, per gli interventi che comportano una riduzione della classe di rischio sismico, per alcune spese per interventi di riqualificazione energetica sulle singole unità e su parti comuni degli edifici condominiali.

Novità anche per le detrazioni legate all'istruzione. È aumentato a 717 euro il limite delle spese detraibili per la frequenza di scuole dell'infanzia, del primo ciclo di istruzione e della scuola secondaria di secondo grado. Per le spese sostenute dagli studenti universitari per l'anno d'imposta 2017 (e per il 2018) il requisito della distanza, per fruire della detrazione del 19% dei canoni di locazione, si intende rispettato anche se l'Università è situata all'interno della stessa provincia ed è ridotto a 50 chilometri per gli studenti residenti in zone montane o disagiate.

**(Lorenzo Pegorin, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 31 gennaio 2018)**

### **■ Cessione fabbricati con meno sorprese**

Con il nuovo articolo 20 del Dpr 131/1986 dovrebbero acquisire maggior certezza fiscale non solo le operazioni di riorganizzazione aziendale ma anche alcuni negozi giuridici posti in essere da soggetti privi di partita Iva spesso fatti oggetto dell'opera di riqualificazione da parte delle Entrate. Aver circoscritto e specificato i confini dell'interpretazione degli atti portati a

registrazione, infatti, parrebbe rendere meno attaccabili dal Fisco operazioni quali: la cessione di fabbricato (magari con agevolazioni prima casa), spesso riqualficata in cessione di area edificabile in virtù della demolizione posta in essere dall'acquirente; l'affitto del lastrico solare o del terreno agricolo per la costruzione dell'impianto fotovoltaico, spesso riqualficato in cessione di diritto di superficie (*in senso contrario Ctp Forlì 160/1/2015,...*).

Il caso di gran lunga più frequente è il primo. Con risoluzione n. 395/E/2008, a seguito di una istanza di interpello sulla cessione di fabbricati rientranti in un'area soggetta a un piano di recupero già approvato dal comune, l'Agenzia ha ritenuto oggetto della compravendita non più i singoli fabbricati, ma l'area edificabile su cui gli edifici insistevano (diversamente da quanto sostenuto ai fini Iva: circolare 28/E/2011). Se nelle imposte dirette la giurisprudenza prevalente della Cassazione è su posizioni contrarie a questa interpretazione (*si veda ... ordinanza 19129/17*), ai fini dell'imposta di registro la lettura "estensiva" dell'articolo 20 Tur sino a oggi accolta dalla Suprema Corte legittimava una simile riqualficazione, individuando la «reale intenzione delle parti» nella cessione della potenzialità urbanistica dell'area o del fabbricato. Occorre chiedersi se, al di là della diatriba sulla decorrenza, queste contestazioni siano ancora possibili, quanto meno per gli atti portati a registrazione dal 1° gennaio scorso.

L'ordinanza 16382/2016 della Cassazione ha accolto la tesi "riqualificatoria" del Fisco perché la richiesta di demolizione era stata presentata dalla parte venditrice prima della stipula della compravendita. In altri casi, le pronunce avevano valorizzato lo stato di "fatiscenza" dell'immobile e l'immediata richiesta di concessione edilizia per la demolizione richiesta dall'acquirente dopo il rogito, essendo rilevanti ai fini interpretativi «i comportamenti successivi alla formazione dell'atto» (sentenza 24799/2014).

L'ordinanza 12062/2016, in particolare, ha accolto il ricorso dell'Agenzia perché la Ctr aveva «limitato la propria indagine al contenuto testuale dell'atto negoziale» non considerando gli altri elementi, estranei all'atto medesimo, che l'Agenzia aveva valorizzato (domanda del permesso di costruire di poco successiva alla alienazione). Nello stesso senso, si articola la sentenza 10113/2017 e l'ordinanza 313/2018. Stando così le cose, poiché con la modifica della legge di Bilancio si è inteso definire «la tassazione da riservare al singolo atto presentato per la registrazione, prescindendo da elementi interpretativi esterni all'atto stesso (ad esempio i comportamenti tenuti dalle parti), nonché dalle disposizioni contenute in altri negozi giuridici "collegati" con quello da registrare», rendendo irrilevanti «gli interessi oggettivamente e concretamente perseguiti dalle parti», ne dovrebbe direttamente conseguire che tale giurisprudenza vada considerata superata dalla nuova disciplina.

Resta, forse, il dubbio che la «riqualificazione» possa ancora trovare fondamento negli atti di permuta tra fabbricato e future unità immobiliari da costruire sull'area di sedime, essendo la demolizione alla base del negozio portato a registrazione. Tuttavia, pare che anche in questo caso si possa considerare infondata la riqualficazione, poiché altrimenti si giungerebbe al paradosso di penalizzare ciò che, stipulando due cessioni distinte, diventerebbe non aggredibile.

**(Giorgio Gavelli, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condomino", 30 gennaio 2018)**



## Professione e Associazione

### ■ Limiti al contante, per i compro-oro niente frazionamento delle operazioni

Prevenire è meglio che curare. Il Dipartimento del Tesoro detta una serie di spiegazioni per non incorrere nella violazione della normativa antiriciclaggio. Dai compro oro, agli odontoiatri e intermediari immobiliari, fino all'uso del denaro contante: in una serie di domande e risposte è possibile trovare le giuste informazioni per evitare di compiere eventuali e inconsapevoli reati finanziari, questo perché «la legge non ammette ignoranza».

### *Compro oro: divieto di frazionamento*

Al Dipartimento del Tesoro sono entrati nel cuore delle problematiche che possono interessare una serie di soggetti professionali. Tra questi c'è la categoria dei compro oro, sempre al centro delle attenzioni per gli aspetti legati all'antiriciclaggio. E così si spiega che le operazioni di acquisto del metallo prezioso devono essere pari a 500 euro, se compiute in contante. Il Tesoro, però, specifica che in presenza di operazioni di ammontare superiore a questa soglia, non sarà possibile compiere più pagamenti in contanti. In sostanza, non è ammesso il frazionamento, nell'ipotetico tentativo di aggirare la normativa antiriciclaggio.

Non si tratta dell'unico "chiarimento" per i compro oro. Il Dipartimento, infatti, specifica anche che tutte le movimentazioni finanziarie devono essere compiute utilizzando un unico conto corrente bancario. Questo, inoltre, non deve essere utilizzato per altri fini se non quelli legati a transazioni riferibili all'attività di compro oro. Secondo l'articolo 11 del decreto legislativo 25 maggio 2017 n. 92 (Disposizioni per l'esercizio dell'attività di compro oro), la competenza per accertare le eventuali violazioni è in via esclusiva della Guardia di Finanza.

### *Contanti oltre soglia: trasferimenti vietati*

È noto il divieto di trasferimento di denaro contante per importi pari o superiori ai 3mila euro. Il Tesoro, però, specifica che questi trasferimenti possono avvenire quando siano frazionati per operazioni sostanzialmente autonome, tali da far concretizzare operazioni distinte e differenziate. L'esempio riguarda singoli pagamenti compiuti in casse distinte di diversi settori nei magazzini "cash and carry". Il limite dei 3mila euro, però, è rigido quando si parla di trasferimenti intercorsi tra due società anche se dello stesso gruppo. Secondo il Tesoro scatta il divieto anche quando un socio intende compiere un aumento di capitale della società di cui fa parte.

### *Professioni: ammessi più pagamenti*

Stando al Dipartimento del Mef, non c'è violazione nell'ipotesi di più pagamenti mensili per un'unica prestazione della durata, per esempio, di un anno. L'esempio pratico è degli odontoiatri, che possono svolgere un unico lavoro per un ammontare complessivo di oltre 3mila euro. In questo caso il professionista potrà ottenere mensilmente il pagamento di una rata senza dover fare ricorso a diversi sistemi di pagamento tracciabili.

### *Notai: contanti oltre soglia*

Per la categoria dei notai è possibile ricevere, nel caso di elevazione di un protesto, il pagamento di cambiali e assegni in denaro contante per importi pari o superiori al limite di legge. Lo dice il Tesoro, in quanto il notaio, in questa circostanza, può essere considerato quale "mandatario" dell'istituto di credito che ha richiesto l'elevazione del protesto. Questo anche in considerazione del fatto che, di norma, tale consegna avviene all'istituto e viene privilegiato il pagamento in denaro contante per consentire al debitore di onorare al più presto il titolo soggetto a protesto.

### **Agenti immobiliari e obblighi antiriciclaggio**

*Anche l'agente immobiliare è tenuto agli adempimenti antiriciclaggio. Secondo il Mef il valore dell'operazione da prendere come riferimento per valutare il superamento o meno della soglia dei 15mila euro - a partire dalla quale scattano gli obblighi degli adempimenti antiriciclaggio - è quello relativo al canone complessivo contrattualmente stabilito, a prescindere dalle modalità di pagamento del canone di locazione.*

**(Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco", 18 gennaio 2018)**



# Rassegna di normativa

(G.U. 9 febbraio 2018, n. 33)

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

### **DECRETO 27 dicembre 2017**

Individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.  
(G.U. 23 gennaio 2018, n. 18)

### **LEGGE 11 gennaio 2018, n. 3**

Delega al Governo in materia di sperimentazione clinica di medicinali nonché disposizioni per il riordino delle professioni sanitarie e per la dirigenza sanitaria del Ministero della salute.  
(G.U. 31 gennaio 2018, n. 25)

### **LEGGE 11 gennaio 2018, n. 2**

Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica.  
(G.U. 31 gennaio 2018, n. 25)

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

### **DECRETO 23 gennaio 2018**

Rettifica del decreto 11 maggio 2010 di individuazione dei beni immobili di proprietà dell'Istituto postelegrafonici (IPOST).  
(G.U. 31 gennaio 2018, n. 25)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile denominato «Ex Palazzina alloggi demaniali», in Chiusaforte.  
(G.U. 31 gennaio 2018, n. 25)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota demaniale facente parte dell'ex sbarramento difensivo «Borgo Bidischini», in Gradisca d'Isonzo.  
(G.U. 31 gennaio 2018, n. 25)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile denominato «Ex Deposito N.B.C. di San Genesio», in Arcola.  
(G.U. 31 gennaio 2018, n. 25)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **DECRETO 2 novembre 2017**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, degli alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze Armate.  
(G.U. 1 febbraio 2018, n. 26)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

### **COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di dicembre 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'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).  
(G.U. 1 febbraio 2018, n. 26)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Radiazione dal novero delle strade militari, della strada militare dei «Cappuccini», in La Spezia  
(G.U. 1 febbraio 2018, n. 26)

## **MINISTERO DELL'INTERNO**



#### **DECRETO 29 gennaio 2018**

Anticipazione ai comuni interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, del rimborso del minor gettito dell'IMU e della TASI, riferito al secondo semestre 2017, derivante dall'esenzione riconosciuta agli immobili inagibili.

(G.U. 5 febbraio 2018, n. 29)

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

##### **DECRETO 5 dicembre 2017**

Aggiornamenti relativi all'anno 2018, delle misure unitarie dei canoni per le concessioni demaniali marittime.

(G.U. 5 febbraio 2018, n. 29)

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

##### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un tratto di ex alveo del fosso Spina nel comune di Bojano

(G.U. 5 febbraio 2018, n. 29)

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

##### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex casello idraulico nel comune di Suzzara

(G.U. 5 febbraio 2018, n. 29)

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

##### **COMUNICATO**

Comunicato concernente il decreto di sclassifica 31 agosto 2017, relativo al trasferimento dal pubblico demanio marittimo ai beni patrimoniali dello Stato di aree demaniali marittime, ubicate nel Comune di Rimini (RN), in località Miramare, in fregio al Lungomare Spadazzi.

(G.U. 5 febbraio 2018, n. 29)

#### **ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE**

##### **COMUNICATO**

Ulteriore proroga dei termini di presentazione della domanda per i mutui ipotecari a tasso fisso, in ammortamento alla data del 1° luglio 2017.

(G.U. 6 febbraio 2018, n. 30)

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

##### **DECRETO 21 dicembre 2017**

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati. Rimodulazione interventi di linea a) e di linea b).

(G.U. 7 febbraio 2018, n. 31)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 3° lotto 1° stralcio.

(G.U. 9 febbraio 2018, n. 33)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6062 «strada di collegamento dell'Area industriale di Baragiano con l'abitato di Muro Lucano».

(G.U. 9 febbraio 2018, n. 33)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **COMUNICATO**

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

(G.U. 9 febbraio 2018, n. 33)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 1° lotto.

(G.U. 9 febbraio 2018, n. 33)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Muro Lucano e di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.  
(G.U. 9 febbraio 2018, n. 33)

# Rassegna di giurisprudenza

## Immobili: condominio

### ■ Tribunale di Pavia – Sentenza 12 gennaio 2018

#### **Condominio parziale, spese divise tra tutti i condòmini se previsto nel regolamento**

In ipotesi di condominio parziale – vale a dire in tutti quei casi in cui un bene, in ragione delle proprie caratteristiche strutturali e funzionali, sia destinato a servire solo una parte dell'edificio condominiale – e, in particolare, qualora lo stesso abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità (art. 1123 Cc).

Tuttavia, appare assolutamente pacifico come l'assemblea, in virtù della propria autonomia negoziale, possa derogare al criterio di ripartizione delle spese fissato dall'art. 1123 Cc, con delibera assunta all'unanimità dei partecipanti alla comunione ovvero con regolamento condominiale contrattuale predisposto dall'originario unico proprietario o dal costruttore e richiamato nei singoli atti di acquisto o, ancora, con regolamento di origine assembleare approvato da tutti i condòmini.

Ciò posto, risulta legittima la delibera assembleare che, in presenza di un regolamento di condominio che stabilisca la ripartizione tra tutti i condòmini, in relazione ai rispettivi millesimi di proprietà, delle spese necessarie al godimento e alla conservazione delle scale, dei cortili, dei lastrici solari e, in generale, di tutti quei beni comuni destinati a servire solo un gruppo di condòmini, abbia provveduto alla suddetta ripartizione tra tutti i partecipanti al condominio, a prescindere dall'effettivo utilizzo.

Questo il principio di diritto affermato dal Tribunale di Pavia, Giudice dott. Pietro Balduzzi, depositata in data 12 Gennaio 2018.

L'interessante decisione è stata resa in un materia nella quale non si riscontrano precedenti specifici, e appare in conforme ai principi di diritto espressi, in linea generale, dal giudice di legittimità in materia di deroga convenzionale ai criteri di ripartizione delle spese.

Alcuni condòmini impugnano una delibera assembleare nella parte in cui dispone il pagamento delle spese necessarie alla sistemazione del «tetto della scala E» tra tutti i condòmini, in relazione ai millesimi di proprietà.

Gli stessi ritengono sia stato violato l'art. 1123 Cc, in considerazione del fatto che le predette spese non sono state suddivise, pro-quota, in capo ai soli proprietari degli immobili situati nella predetta scala E.

Nella resistenza del condominio convenuto, il Tribunale di Pavia, sulla scorta della documentazione prodotta in atti e, in particolare, del regolamento contrattuale, rigetta la

domanda, condannando i condòmini attori al pagamento delle spese di lite.

Premette il Tribunale che, allorché ci si trovi al cospetto di più edifici – in parte tendenzialmente autonomi tra loro – occorre valutare se i singoli proprietari, nella loro autonomia negoziale, abbiano inteso dar luogo alla creazione un unico o diversi condomini per ogni fabbricato.

Al fine di compiere una tale valutazione occorre verificare preliminarmente se esista, o meno, un regolamento condominiale, e cosa eventualmente lo stesso disponga in merito.

Nel caso concreto, acclarata la presenza di un regolamento condominiale di origine contrattuale predisposto dal costruttore e riportato nei singoli contratti di acquisto, il Tribunale rileva come “emerge subito evidente come il costruttore, nel redigere il Regolamento contrattuale, e tutti i condomini aventi causa, nell'approvarlo specificamente nei singoli atti di acquisto, hanno inteso imprimere al suddetto “complesso condominiale” il carattere dell'unitarietà”.

Tanto è vero che “fin dai primi articoli del Regolamento, il complesso viene denominato, al singolare, “P.D.P.” e nell'incipit dell'art. 1, pur sul presupposto di fatto della preesistente e ben nota complessità edilizia, si parla al singolare di “Edificio”. ... All'art. 2 si prevede che “Il P.D.P. costituisce un unico complesso condominiale avente in comune il cortile, la centrale termica, tutti gli accessori relativi (canne fumarie, cancelli, porte, impianti di illuminazione, scarichi acque, eccetera)”, pertanto, “appare evidente a tal proposito, per coloro che hanno adottato e approvato il Regolamento Contrattuale, l'esigenza di stabilire in maniera chiara ed espressa che il “P.D.” (singolare) costituisce “un unico complesso condominiale”.

Il Tribunale, verificata la volontà del costruttore e dei singoli contraenti di considerare i singoli edifici come un unico condominio, evidenzia come “lo stesso articolo 3, al secondo comma, aggiunge che “le spese di amministrazione, gestione, riparazione e di eventuali ricostruzioni od innovazioni degli enti comuni, non specificate in appresso, sono ripartite fra i diversi immobili secondo la predetta tabella”.

Nel caso del tetto, “non avendo il Regolamento adottato specifiche sotto-tabelle (per singolo fabbricato o per singole scale) in relazione ai lavori di riparazione del tetto, deve necessariamente ritenersi che, secondo il Regolamento Condominiale del CONDOMINIO D., anche “i tetti” costituiscano “enti comuni” per i quali, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento, “spetta la comproprietà ... ai vari immobili ... secondo la tabella A” che, appunto, prevede la ripartizione delle spese, pro-quota, tra tutti i partecipanti al condominio.

Conseguentemente, afferma il Tribunale “L'adozione di specifiche tabelle (tab. B e C), derogative rispetto al sistema millesimale, e l'estensione del sistema millesimale (tab. A) a tutto quanto non regolato da tali specifiche tabelle, costituisce valida convenzione contrattuale, vincolante per tutti i condomini e derogativa rispetto ai criteri suppletivi di cui all'art. 1123 c.c.”.

Peraltro, risulta pacifico in giurisprudenza che il regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero la deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condòmini, può legittimamente derogare alla disciplina legale della ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 Cc, evenienza riscontrabile nel caso di specie.

In conclusione, il Tribunale ritiene che, “a fronte della disciplina regolamentare, non era consentito all'assemblea deliberare una diversa suddivisione delle spese (seppur in conformità con la norma dispositiva di cui all'art. 1123, II e III comma, c.c.), se non con l'unanimità dei consensi necessari per la deroga al Regolamento Contrattuale”, pertanto, risulta legittima la deliberazione impugnata a cui consegue il rigetto del ricorso.

**(Paola Accoti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio, 7 febbraio 2018)**

## ■ Corte di Cassazione – Sentenza 16 gennaio 2018, n. 884

### **Il proprietario del posto auto è un condòmino come gli altri**

Anche il proprietario del singolo posto auto scoperto è un condòmino a tutti gli effetti e non può essere escluso dall'uso e dal godimento delle parti comuni. Non è configurabile alcuna servitù in quanto ogni condòmino ha il diritto di utilizzare e godere dei beni comuni. Come tale, quindi, anche il proprietario del posto auto scoperto è tenuto a provvedere a sostenere i relativi costi in ragione dei millesimi posseduti.

Sul tema si è espressa la Corte di cassazione, sezione seconda civile, con l'ordinanza n. 884/2018 (relatore Antonio Scarpa), depositata il 16 gennaio. Siamo di fronte ad un corposo condominio costituito da appartamenti, box e posti auto.

In primo grado alcuni condòmini proprietari di appartamenti e di box auto citavano i proprietari soltanto dei posti auto scoperti, affinché fosse accertata l'inesistenza, nei confronti di questi ultimi, di una servitù di passaggio su alcune aree comuni limitrofe ai posti auto e fosse inibito loro il relativo passaggio e l'uso di dette aree.

I proprietari dei posti auto deducevano che, in forza del loro atto di acquisto e della loro costante convocazione e partecipazione alle assemblee condominiali, i loro immobili dovevano considerarsi appartenenti al complesso condominiale e, conseguentemente, autorizzati al passaggio ed all'uso delle parti comuni. Il Tribunale accoglieva le domande degli attori, accertando l'inesistenza della servitù così come del diritto d'uso delle parti comuni.

I proprietari dei posti auto proponevano appello e i giudici ribaltavano la decisione del Tribunale, riconoscendo loro il diritto di proprietà delle parti comuni di cui facevano uso.

I proprietari degli appartamenti e dei box auto ricorrono in Cassazione che si associa alla decisione assunta dai giudici di Appello.

In particolare la Suprema Corte sostiene che la disciplina del condominio degli edifici, in base all'articolo 1117 del Codice civile, è ravvisabile ogni qual volta vi sia un rapporto di accessorietà che lega alcune parti comuni a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, salvo che risulti diversamente dal titolo di acquisto.

La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente.

Una volta chiarito il nesso di condominalità tra i posti auto scoperti e le aree comuni, l'uso di tali beni da parte dei proprietari di questi posti auto trova regolamentazione nella disciplina del condominio de edifici, contrassegnati dal carattere della reciprocità, sia per quanto riguarda i diritti che i relativi obblighi, ovvero la partecipazione alle spese. Tutto ciò esclude la possibilità di avvalersi della disciplina in tema di servitù che presuppone, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, completamente separati di cui uno è al servizio dell'altro.

**(Paola Pontanari, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio, 30 gennaio 2018)**



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

### ■ **Compravendita, effetti dell'accessione per l'immobile presente sul terreno venduto**

Vendita - Vendita di cose immobili - Vendita di terreno - Mancata menzione nell'atto degli immobili insistenti su di esso - Effetto traslativo - Sussistenza - Fondamento - Principio

dell'accessione - Limite

La compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni comporta il trasferimento anche dei relativi immobili, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, riservi a se stesso o ad altri la proprietà del fabbricato costituendo formalmente sul terreno alienato un diritto di proprietà superficiale ai sensi dell'articolo 952 c.c..

• *Corte di Cassazione, sezione II, ordinanza 24 gennaio 2018 n. 1750*

Vendita - Singole specie di vendita - Di cose immobili - In genere - Vendita di terreno - Mancata menzione nell'atto degli immobili insistenti su di esso - Effetto traslativo - Sussistenza - Fondamento - Principio dell'accessione - Limite.

La compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni comporta, per il principio della accessione, il trasferimento anche dei relativi immobili, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, riservi a sé stesso o ad altri la proprietà del fabbricato costituendo formalmente sul terreno alienato un diritto di proprietà superficiale ai sensi dell'articolo 952 c.c.

• *Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 12 maggio 2016 n. 9769*

Imposta di registro - Cessione di un suolo - Fabbricato insistente sul suolo - Presunzione di vendita - Sussiste - Esclusione delle parti dalla cessione - Non sussiste

In tema di imposta di registro, con riguardo alla vendita di un suolo, la presunzione, prevista dall'articolo 24 del Dpr 131/1986, di trasferimento delle accessioni all'acquirente dell'immobile, salvo che siano state escluse espressamente dalla vendita, comporta il trasferimento anche del fabbricato costruito sul suolo, e non può ritenersi vinta per il solo fatto che le parti lo abbiano escluso dalla vendita, concordemente dichiarando essere stato il manufatto edificato a cura e spese dello stesso acquirente, atteso che, in una siffatta ipotesi, in considerazione del fatto che il fabbricato costruito sul suolo appartiene, per il principio di accessione posto dall'articolo 934 del Codice civile, al soggetto che risulta formalmente proprietario di quest'ultimo, è necessario fornire idonea prova dell'edificazione da parte dell'acquirente, preceduta da atto scritto di data certa, avente contenuto derivativo e costitutivo, vale a dire di attribuzione di un diritto di superficie in favore dei futuri acquirenti del suolo.

• *Corte di Cassazione, sezione tributaria, sentenza 20 febbraio 2009 n. 4140*

Vendita - Trasferimento di suolo - Mancata menzione della costruzione esistente sul suolo - Effetti.

Nel caso di vendita del suolo senza espressa menzione della costruzione esistente su di esso, si intende trasferita, in base al principio di accessione, anche la detta costruzione, in mancanza della costituzione di un diritto di superficie in favore del venditore o di terzi.

• *Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 21 novembre 2006 n. 24679*

**(a cura della Redazione PlusPlus24 Diritto, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 2 febbraio 2018)**

## ■ Corte di Cassazione – Sentenza 16 gennaio 2018, n. 869

### **Il diritto ad esigere il compenso sorge con la messa in relazione delle parti**

Il "cuore" della mediazione è l'attività di messa in relazione delle parti allo scopo di agevolare il compimento di un'attività rilevante giuridicamente per le stesse ed avente contenuto patrimoniale.

Tale attività può essere realizzata con diverse modalità:

- presentando personalmente i soggetti interessati all'affare;
- segnalando l'affare ad uno degli interessati;
- intervenedo tra le parti che hanno in corso trattative, per coadiuvarle nel trovare un punto di accordo per la conclusione dell'affare.

Se dunque la prestazione caratterizzante l'attività del mediatore è quella di mettere in

relazione due o più parti in vista della conclusione di un affare, ne consegue che il diritto del mediatore ad ottenere il pagamento della provvigione prescinde dalla conclusione del contratto.

**Il caso.** Quello appena riferito è un principio consolidato in giurisprudenza (tra le tante, Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2017, n. 4415), che ha trovato nuova, recentissima conferma in Cass. civ., sez. II, ord. 28 settembre 2017-16 gennaio 2018, n. 869: nel caso di specie, i giudici di legittimità hanno confermato la sentenza della Corte d'appello, la quale aveva condannato gli odierni ricorrenti-venditori a versare la provvigione all'agenzia di mediazione immobiliare che aveva svolto una serie di attività per la vendita dell'immobile di loro proprietà.

I venditori avevano censurato la sentenza di secondo grado, rilevando che il giudice dell'appello avesse ommesso di verificare la sussistenza del nesso di causalità tra l'attività svolta dall'agenzia e la conclusione dell'affare: i ricorrenti giustificavano sostanzialmente il mancato pagamento del compenso all'agente con la circostanza che il contatto da questi posto in essere non si era poi tradotto nella stipula di un definitivo contratto di compravendita (la proposta d'acquisto dell'immobile di proprietà dei ricorrenti era subordinata alla condizione che il potenziale acquirente ottenesse un mutuo; detta condizione non si era però verificata e l'affare di conseguenza non si era più concluso).

La vendita – proseguivano i ricorrenti – si era perfezionata solo in seguito, per l'intervento di un'altra agenzia di mediazione, e, oltretutto, con variazioni oggettive (il contratto aveva riguardato appartamento e lastrico solare) e soggettive (era intervenuta anche la figlia degli originari promissari acquirenti).

**La decisione.** La Cassazione ha escluso che, ai fini del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione, occorra un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività svolta dal mediatore e la conclusione dell'affare: è sufficiente che il mediatore abbia messo in relazione le parti, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata (Si citano in motivazione, tra le tante, Cass. 09/12/2014, n. 25851; Cass. 20/12/2005, n. 28231).

Inoltre, il nesso di causalità tra l'attività dell'agente e la conclusione dell'affare non è spezzato dall'intervento di un secondo agente, né le modifiche che possono essere nel frattempo intervenute, sotto il profilo dell'oggetto o del soggetto, valgono a negare l'identità dell'affare: la stipula di un contratto di compravendita implica e richiede spesso un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato, che passa attraverso vicende e fasi successive nel tempo, cui il mediatore può anche non partecipare sino in fondo, limitandosi ad individuare e indicare uno dei contraenti. Ciò che rileva è che l'opera di messa in relazione rappresenti, come detto, l'antecedente indispensabile, in assenza della quale il negozio stesso non si sarebbe concluso (Cass., n. 25851/2017). E il diritto del mediatore alla provvigione va riconosciuto anche quando la variazione oggettiva riguardi il bene, poiché il riconoscimento di tale diritto non richiede una coincidenza totale tra oggetto iniziale delle trattative ed oggetto conclusivo dell'affare.

Ad ogni modo – precisa la Cassazione nella sentenza in commento –, l'apprezzamento delle riferite circostanze è rimesso al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità.

**L'iscrizione al ruolo.** Tra le censure mosse dai ricorrenti vi è peraltro la mancata produzione, ad opera dell'agenzia, della propria iscrizione al ruolo degli agenti immobiliari: la Cassazione ha respinto anche tale motivo di doglianza, chiarendo che, essendo l'iscrizione al ruolo degli agenti mediatori del soggetto che agisca per il pagamento del compenso della mediazione condizione dell'azione ed elemento costitutivo della domanda, il giudice è tenuto ad accertarla d'ufficio, a prescindere dall'allegazione. Ugualmente rilevabile d'ufficio è il difetto dell'iscrizione. **(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 23 gennaio 2018)**



## ■ Tribunale di Roma - Sentenza 13 aprile 2017, n. 7574

### **Mancato rinnovo del contratto, il locatore non deve provare il motivo**

La comunicazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza deve avere un contenuto chiaro, puntuale e determinato, idoneo quindi a mettere al corrente il conduttore delle ragioni del negato rinnovo. Non è necessario che il locatore fornisca la prova dell'effettiva necessità di risolvere il contratto per il motivo indicato nella comunicazione, ma è sufficiente una semplice sua manifestazione di volontà in quanto la serietà delle sue intenzioni si presume. Così ha deciso il Tribunale di Roma che, con la sentenza 7574 pubblicata il 13 aprile 2017 (giudice Imposimato), ha accolto la domanda di risoluzione alla prima scadenza triennale del contratto con canone concordato formulata da un locatore intenzionato a vendere libero il proprio bene locato.

Il giudice capitolino ha ritenuto che la documentazione presentata fosse idonea a impedire il rinnovo del contratto alla sua prima scadenza e a precluderne quindi la prosecuzione oltre tale termine, considerando la motivazione addotta dal locatore ben realizzabile in concreto e dunque meritevole di accoglimento.

L'istituto della disdetta alla prima scadenza rappresenta il punto di equilibrio degli interessi in gioco: quello del conduttore alla stabilità del rapporto e quello del locatore alla disponibilità dell'immobile. La disdetta deve concretarsi in una manifestazione di volontà idonea a esprimere al conduttore la seria intenzione di non rinnovare il contratto alla scadenza e non può essere formulata in termini contraddittori. Il contenuto non deve lasciare perciò nel conduttore neppure il minimo dubbio sull'intenzione del locatore di impedirgli di occupare l'immobile oltre la prima scadenza del contratto.

Spetta poi al giudice il compito di valutare la portata del contenuto della comunicazione con la quale il locatore rende nota al conduttore la sua precisa volontà di non procedere al rinnovo contrattuale per uno dei motivi che la legge individua come idonei a porre termine a quell'affidamento che il conduttore ha riposto sulla più lunga durata del rapporto di locazione.

La sentenza del Tribunale di Roma sembra però attenuare il rigoroso principio dettato in tema di onere della prova, perché sostiene che la serietà dell'intenzione del locatore può essere presunta, tenuto conto delle conseguenze sanzionatorie che la legge pone a carico del locatore in caso di diniego illegittimo. Se infatti il locatore esercita illegittimamente la facoltà di disdetta sorge in capo al conduttore il diritto a farsi risarcire tutti i danni subiti in conseguenza del rilascio dell'immobile. In particolare, se il locatore riacquista la disponibilità dell'alloggio a seguito del diniego di rinnovo e non realizza poi, entro i successivi 12 mesi, quanto dichiarato nella disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni previste dal contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento del danno predeterminato dalla legge e quantificato in misura non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone versato.

Il rischio di incorrere in simili sanzioni è dunque già di per sé idoneo a convincere il locatore ad astenersi da dichiarazioni mendaci: da qui la presunzione di serietà dell'intenzione manifestata di interrompere la locazione alla sua prima scadenza.

**(Augusto Cirila, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 29 gennaio 2018)**

## ■ Corte di cassazione – Sezione II civile – Sentenza 28 novembre 2017, n. 28626

### **Niente sentenza di trasferimento coattivo per l'immobile difforme da concessione e senza sanatoria**

Non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex articolo 2932 del Cc non solo qualora l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia, ma anche quando l'immobile sia caratterizzato da totale difformità della concessione e manchi la sanatoria. Nel

caso in cui, invece, l'immobile, munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, non annullati né revocati, abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perché il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo ed è, pertanto, illegittimo il rifiuto del promittente venditore di dare corso alla stipulazione del definitivo, sollecitata dal promissario acquirente. Così si è espressa la Suprema corte con la sentenza n. 28626 del 2017.

Sull'obbligo di concludere un contratto - Il giudice di legittimità ha più volte ribadito che, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, non può essere emanata sentenza di trasferimento coattivo in assenza di dichiarazione, contenuta nel preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi della concessione edilizia, requisito richiesto a pena di nullità dall'articolo 17 della legge 47/1985. La relativa mancanza è rilevabile d'ufficio, anche in sede di legittimità se la soluzione della questione non richieda indagini non compiute nei precedenti gradi del giudizio e siano acquisiti agli atti tutti gli elementi di fatto da cui desumersi, atteso l'interesse pubblico all'ordinata trasformazione del territorio e le peculiarità della sentenza ex articolo 2932 del Cc. (Cassazione n. 8489/2016). Qualora, invece, il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 40 della legge 47/1985, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex articolo 2932 del Cc, dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita (Cassazione n. 23825/2009).

**(Mario Piselli, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 22 gennaio 2018)**

# Approfondimenti

PROFESSIONE

## Pene più severe per i mediatori immobiliari abusivi

*Francesco Nariello, Il Sole 24ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 8 febbraio 2018*

Inasprimento delle sanzioni per chi svolge abusivamente la mediazione immobiliare. Sarà questo l'effetto delle modifiche normative - la cui entrata in vigore è fissata per il prossimo 15 febbraio - che, con un deciso giro di vite, puntano ad arginare l'abusivismo tra gli operatori del real estate, funzionando da deterrente per chi esercita la professione di agente immobiliare senza essere in possesso dell'abilitazione.

Il tema è particolarmente rilevante per il settore immobiliare, vista l'ampia diffusione del fenomeno dell'abusivismo. Secondo le stime rese note **dal centro studi Fiaip**, infatti, il totale delle provvigioni percepite indebitamente dagli agenti “irregolari”, ogni anno, sarebbe pari a 750 milioni di euro.

Le nuove norme - introdotte dalla legge numero 3 dell'11 gennaio 2018 (che si occupa principalmente di riordino delle professioni sanitarie), pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 31 gennaio scorso - modificano il regime sanzionatorio per gli “abusivi” in due modi: facendo scattare il regime penale (previsto dall'articolo 348 del Codice Penale), già a partire dalla seconda infrazione per esercizio abusivo della professione (e non alla terza, come accade adesso) e incrementando le stesse sanzioni previste per gli abusivi (attraverso la modifica del suddetto articolo).

Nello specifico, la legge 3/2018 (articolo 12) modifica il Codice Penale e rende più pesanti le sanzioni per l'attività professionale svolta abusivamente previste dall'articolo 348: chiunque eserciti una professione senza esserne abilitato - recita la nuova versione del testo - è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da 10mila a 50mila euro. Un inasprimento che interviene soprattutto sul versante “economico”, quello più efficace (vista la sospensione condizionale della pena per la reclusione) per inibire i comportamenti illeciti: basti pensare che, secondo le norme tuttora in vigore, la multa per gli abusivi varia da 103 a 516 euro (mentre la pena della reclusione arriva a un massimo di sei mesi). Prevista inoltre la confisca delle “cose” - nel caso specifico, tra l'altro, degli immobili dove si svolge l'attività abusiva - “che servirono o furono destinate a commettere il reato”.

La stretta per gli abusivi si realizza anche attraverso le modifiche introdotte (sempre dalla legge 3/2018) alla stessa disciplina della professione di agente immobiliare. Si tratta della legge 39/1989, il cui articolo 8 riguarda il regime sanzionatorio per chi svolge l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo e prevede per gli abusivi (al comma 1) una sanzione amministrativa tra 7.500 e 15.000 euro e la restituzione delle provvigioni percepite; mentre rimanda alle sanzioni del Codice Penale (il suddetto articolo 348) solo alla terza infrazione per svolgimento abusivo della professione. Dal prossimo 15 febbraio, invece, i recidivi “cadranno” nel penale (con sanzioni più severe) già alla seconda infrazione.

L'inasprimento contro l'abusivismo è stato accolto con soddisfazione dal mondo associativo degli agenti immobiliari. *“Si tratta di un risultato importante, inseguito dalla nostra associazione da lungo tempo e arrivato dopo sette anni di battaglie parlamentari - afferma **Gian Battista Baccarini**, presidente nazionale Fiaip -: la piaga dell'abusivismo professionale, infatti, è la causa principale delle truffe che avvengono nel campo immobiliare”*. Il segnale più forte che passa con la nuova normativa, sottolinea **Baccarini**, *“è che svolgere l'attività professionale senza essere regolarmente iscritti al Rea comporterà conseguenze sempre più gravi: gli abusivi avranno una sola possibilità e, dopo essere incorsi nella prima sanzione amministrativa, rischieranno subito - se persistono nella condotta illecita - di subire gli aggravati penali previsti dalla modifica del Codice”*.

**(Francesco Nariello, Il Sole 24ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 8 febbraio 2018)**

## **Note normative**

***Legge 11 gennaio 2018, n. 3 - Delega al Governo in materia di sperimentazione clinica di medicinali nonché disposizioni per il riordino delle professioni sanitarie e per la dirigenza sanitaria del Ministero della salute.***

### **Articolo 12 - Esercizio abusivo di una professione**

1. *L'articolo 348 del codice penale è sostituito dal seguente:*

*«Art. 348 (Esercizio abusivo di una professione). - Chiunque abusivamente esercita una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 a euro 50.000.*

*La condanna comporta la pubblicazione della sentenza e la confisca delle cose che servirono o furono destinate a commettere il reato e, nel caso in cui il soggetto che ha commesso il reato eserciti regolarmente una professione o attività, la trasmissione della sentenza medesima al competente Ordine, albo o registro ai fini dell'applicazione dell'interdizione da uno a tre anni dalla professione o attività regolarmente esercitata.*

*Si applica la pena della reclusione da uno a cinque anni e della multa da euro 15.000 a euro 75.000 nei confronti del professionista che ha determinato altri a commettere il reato di cui al primo comma ovvero ha diretto l'attività delle persone che sono concorse nel reato medesimo».*

2. *All'articolo 589 del codice penale, dopo il secondo comma è inserito il seguente:*

*«Se il fatto è commesso nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena è della reclusione da tre a dieci anni».*

3. *All'articolo 590 del codice penale, dopo il terzo comma è inserito il seguente:*

*«Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi nell'esercizio abusivo di una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato o di un'arte sanitaria, la pena per lesioni gravi è della reclusione da sei mesi a due anni e la pena per lesioni gravissime è della reclusione da un anno e sei mesi a quattro anni».*

4. *Il terzo comma dell'articolo 123 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, è sostituito dal seguente:*

*«La detenzione di medicinali scaduti, guasti o imperfetti nella farmacia è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.500 a euro 3.000, se risulta che, per la modesta quantità di farmaci, le modalità di conservazione e l'ammontare complessivo delle riserve, si può concretamente escludere la loro destinazione al commercio».*

5. *Il primo comma dell'articolo 141 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, è sostituito dal seguente:*

«Chiunque, non trovandosi in possesso della licenza prescritta dall'articolo 140 o dell'attestato di abilitazione richiesto dalla normativa vigente, esercita un'arte ausiliaria delle professioni sanitarie è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.500 a euro 7.500».

6. All'articolo 8, comma 2, della legge 3 febbraio 1989, n. 39, le parole: «siano incorsi per tre volte» sono sostituite dalle seguenti: «siano già incorsi».

7. Alle norme di attuazione, di coordinamento e transitorie del codice di procedura penale, di cui al decreto legislativo 28 luglio 1989, n. 271, dopo l'articolo 86-bis è inserito il seguente:

«Art. 86-ter (Destinazione dei beni confiscati in quanto utilizzati per la commissione del reato di esercizio abusivo della professione sanitaria). - 1. Nel caso di condanna o di applicazione della pena su richiesta delle parti a norma dell'articolo 444 del codice per l'esercizio abusivo di una professione sanitaria, i beni immobili confiscati sono trasferiti al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, per essere destinati a finalità sociali e assistenziali».

8. Al comma 2 dell'articolo 1 della legge 14 gennaio 2013, n. 4, dopo le parole: «delle professioni sanitarie» sono inserite le seguenti: «e relative attività tipiche o riservate per legge».

**Il testo dell'art. 348 del codice penale, come sostituito dalla Legge 1 gennaio 2018, n. 3.**

Art. 348 (Esercizio abusivo di una professione).

«Chiunque abusivamente esercita una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 a euro 50.000.

La condanna comporta la pubblicazione della sentenza e la confisca delle cose che servirono o furono destinate a commettere il reato e, nel caso in cui il soggetto che ha commesso il reato eserciti regolarmente una professione o attività, la trasmissione della sentenza medesima al competente ordine, albo o registro ai fini dell'applicazione dell'interdizione da uno a tre anni dalla professione o attività regolarmente esercitata.

Si applica la pena della reclusione da uno a cinque anni e della multa da euro 15.000 a euro 75.000 nei confronti del professionista che ha determinato altri a commettere il reato di cui al primo comma ovvero ha diretto l'attività delle persone che sono concorse nel reato medesimo.»

**Il testo dell'art. 8 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, recante «Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore» come modificato dalla Legge del 11 gennaio 2018, n. 3:**

«Art. 8. - 1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500 e euro 15.000 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Per l'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute si applicano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689.

2. A coloro che siano già incorsi nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 del codice penale, nonché l'art. 2231 del codice civile.

3. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.».

## Le detrazioni fiscali 2018 per l'immobiliare

A cura di Confedilizia, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 31 gennaio 2018, n. 1037 pag. 126-131

Le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie, acquisto mobili, interventi di risparmio energetico e antisismici, sulla base della legge di Bilancio 2018.

### **RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

(detrazione IRPEF)

#### **Oggetto dell'agevolazione**

-Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

-Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

-Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablatura edifici ecc.

#### **Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione**

-Dal 26.6.2012 al 31.12.2018 = € 96.000;

-dall'1.1.2019 = € 48.000.

#### **Misura della detrazione (dall'imposta lorda)**

-Dal 26.6.2012 al 31.12.2018 = 50%, in 10 quote annuali;

-dall'1.1.2019 = 36%, in 10 quote annuali.

### **ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI**

(detrazione IRPEF)

#### **Oggetto dell'agevolazione**

-Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (per esempio: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione".

#### **Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione**

-Dal 6.6.2013 al 31.12.2018 = € 10.000 (le spese di cui alla presente misura sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni IRPEF).

#### **Misura della detrazione (dall'imposta lorda)**

-Dal 6.6.2013 al 31.12.2016 = 50%, in 10 quote annuali;

-dall'1.1.2017 al 31.12.2017 = 50% delle spese, in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2017, limitatamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati nell'anno 2016 o iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017;



-dall'1.1.2018 al 31.12.2018 = 50% delle spese, in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2018, limitatamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati nell'anno 2017 o iniziati nel 2017 e proseguiti nel 2018.

### **INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO** (detrazione IRPEF/IRES)

#### **Oggetto dell'agevolazione**

-Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici.

-Dall'1.1.2016 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti;

-dall'1.1.2018 al 31.12.2018 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori che conducano a un risparmio energetico di energia primaria almeno pari al 20%.

**Importo massimo della detrazione** (le legge di Bilancio 2018 ha previsto che, con uno o più decreti ministeriali, siano definiti i requisiti tecnici compresi i massimali di costo specifici, per singola tipologia di intervento)

-Dal 6.6.2013 al 31.12.2021 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: € 100.000; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: € 60.000; installazione di pannelli solari: € 60.000; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: € 30.000.

-dall'1.1.2018 al 31.12.2018 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di microgeneratori: € 100.000;

-dall'1.1.2018 al 31.12.2018 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili: € 30.000;

-dall'1.1.2019 = si applicano le regole e i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie.

#### **Misura della detrazione (dall'imposta lorda)**

-Dal 6.6.2013 fino al 31.12.2017 = 65%, in 10 quote annuali;

-dall'1.1.2018 al 31.12.2018 = 65% in 10 quote annuali, salvo interventi acquisto e posa in opera finestre comprensive di infissi, schermature solari e sostituzione impianti climatizzazione invernale con caldaie a condensazione di classe almeno pari alla A (reg. UE n. 811/'13) per i quali la misura è pari al 50% (a eccezione del caso in cui, assieme all'intervento di sostituzione di caldaia almeno pari alla classe A, vi sia la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti o di impianti dotati di apparecchi ibridi, nel qual caso la detrazione si applica al 65%). La detrazione del 50% si applica anche alle spese sostenute nel 2018 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;

-dall'1.1.2019 = 36%, in 10 quote annuali.

#### **Cessione di crediti ai fornitori**

Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2018, i soggetti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese, si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi), cosiddetti "incapienti", in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati.

Le modalità per effettuare la cessione in questione sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. Per le spese sostenute dall'1.1.2018 al 31.12.2018,



possono avvalersi della cessione anche i soggetti diversi dagli "incapienti", con espressa esclusione della cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari e alle Pubbliche amministrazioni di cui al D.Lgs. 165/2001.

## **INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO SU PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI**

(detrazione IRPEF/IRES)

### ***Oggetto dell'agevolazione***

-Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli artt. 1117 (condominio) e 1117- bis (supercondominio) cod. civ. o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

### ***Importo massimo della detrazione***

-Dal 6.6.2013 al 31.12.2021 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: € 100.000; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: € 60.000; installazione di pannelli solari: € 60.000; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: € 30.000;

-dall'1.1.2022 = si applicano le regole e i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie.

### ***Misura della detrazione (dall'imposta lorda)***

-Dal 6.6.2013 al 31.12.2021 = 65%, in 10 quote annuali (salvo le eccezioni di cui al box sovrastante);

-dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali.

### ***Cessione di crediti ai fornitori***

La possibilità di cessione del credito da parte dei soggetti anzidetti è stata estesa (con il D.L. 50/2017, come convertito) alle spese sostenute dall'1.1.201 al 31.12.2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, nonché per quelli di cui al box sottostante, punti a) e b). Tale cessione può avvenire a favore dei fornitori che hanno effettuato i predetti interventi o a favore di altri soggetti privati. Le modalità per effettuare la cessione in questione sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 28.8.2017. La legge di Bilancio 2018 ha previsto che dal 2018 possano avvalersi della cessione in questione anche soggetti diversi dagli "incapienti", con espressa esclusione della cessione a istituti di credito e ad intermediari finanziari e alle Amministrazioni pubbliche di cui al D.Lgs. 165/2001.

## **SPECIFICI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI**

(detrazione IRPEF/IRES)

### ***Oggetto dell'agevolazione***

a. Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

b. interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al D.M. sviluppo economico 26.6.2015.

### ***Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione***

-Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = € 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

-dall'1.1.2022 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie.

### ***-Misura della detrazione (dall'imposta lorda)***

- Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 70%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali;
- dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 75%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali
- dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali.

### ***Asseverazione***

La sussistenza dei requisiti di cui ai punti a) e b) è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico 26.6.2015.

### ***Cessione crediti ai fornitori***

Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali di cui ai punti a) e b), i soggetti beneficiari (diversi dai cosiddetti "incapienti"), in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi ovvero ad altri soggetti privati (con esclusione di cessione ad istituti di credito e a intermediari finanziari, a eccezione dei beneficiari incapienti: si veda box sovrastante).Le modalità per effettuare tale cessione sono indicate nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 28.8.2017 (che ha sostituito quello dell'8.6.2017).

## ***INTERVENTI ANTISISMICI***

(detrazione IRPEF/IRES\*)

### ***Oggetto dell'agevolazione***

-Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche 1 e 2 le cui procedure autorizzatorie sono iniziate, da ultimo, dopo l'1.1.2017.

-Dall'1.1.2017 sono detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

### ***Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione***

- Fino al 31.12.2016 = € 96.000;
- dall'1.1.2017 fino al 31.12.2021 = € 96.000
- dall'1.1.2022 = € 48.000.

### ***Misura della detrazione (dall'imposta lorda)***

- Fino al 31.12.2016 = 65%, in 10 quote annuali;
- dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 50%, in 5 quote annuali;
- dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali.

### ***Ulteriori interventi***

L'agevolazione di cui alla presente scheda, dall'1.1.2017 al 31.12.2021 si applica anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1.1.2017.

### ***Misure potenziate della detrazione***

- Elevata al 70%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore.
- Elevata all'80%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori.
- Elevata al 75%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore.
- Elevata all'85%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori.

### **Linee guida**

Le Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione da parte di professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati sono state stabilite con D.M. infrastrutture e trasporti 58 del 28.2.2017.

### **Cessione di crediti ai fornitori**

Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 per interventi antisismici realizzati su parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti beneficiari (senza norme di favore per i cosiddetti "incapienti"), in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito (con esclusione di cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari e alle P.A. di cui al D.Lgs. 165/2001). Le modalità per effettuare tale cessione sono indicate nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8.6.2017.

### **Divieto di cumulo**

Le detrazioni di cui alla presente scheda non sono cumulabili con agevolazioni spettanti per le stesse finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

*\*Sulla base dell'interpretazione dell'Agenzia delle entrate*

## **SPECIFICI INTERVENTI CONGIUNTI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI (detrazione IRPEF)**

### **Oggetto dell'agevolazione**

Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nella zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, dai quali derivino:

- a. una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- b. una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

### **Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione**

-Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = € 136.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

-dall'1.1.2022 = si applicano le regole e i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie.

### **Misura della detrazione (dall'imposta lorda)**

-Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 80%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali;

-dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 85%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali;

dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali.

*N.B. Tali detrazioni spettano in alternativa a quelle previste rispettivamente per la riduzione del rischio sismico e per il risparmio energetico.*

## **INTERVENTI SU "VERDE"**

(detrazione IRPEF)

### **Oggetto dell'agevolazione**

-Interventi relativi alla "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

-realizzazione di coperture a verde e giardini pensili;

-gli interventi predetti effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali.

Sono detraibili anche le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi indicati.

***Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione***

Dall'1.1.2018 al 31.12.2018 = € 5.000.

***Misura della detrazione (dall'imposta lorda)***

-Dall'1.1.2018 al 31.12.2018 = 36%, in 10 quote annuali.

# L'Esperto Risponde

## Condominio

### ■ IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO NON LIMITA MAI L'ASSEMBLEA

**D.** *In un condominio di 24 appartamenti, divisi su quattro piani e tre scale, il regolamento condominiale contrattuale prevede un consiglio di condominio formato genericamente da tre consiglieri, con funzione consultiva, di controllo tecnico e contabile sulla gestione del condominio, e con il compito di esaminare il rendiconto predisposto dall'amministratore prima della presentazione all'assemblea per l'approvazione.*

*Cosa succede se nessun condomino è disposto ad accettare l'incarico di consigliere? Credo che l'amministratore possa comunque convocare l'assemblea preavvisando già nell'ordine del giorno che la riunione del consiglio non ha potuto aver luogo; che l'assemblea potrà tenersi regolarmente, discutendo e, nel caso, approvando il rendiconto; che, in ogni caso, il singolo condomino potrà chiedere di esaminare tutta la relativa documentazione facendone richiesta entro 30 giorni dall'invio del verbale e sostenendo i soli costi d'ufficio. È corretto?*

-----

**R.** Il consiglio di condominio che veniva nominato dall'assemblea per prassi o consuetudine o anche perché previsto dal regolamento condominiale, in passato non aveva alcun riconoscimento da parte della legge e, in particolare, del Codice civile.

La riforma del condominio, legge 220/2012, invece lo ha previsto espressamente nella nuova norma ex articolo 1130-bis del Codice civile, che disciplina il rendiconto condominiale. L'ultimo comma del citato articolo, infatti, recita che «L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».

Il ruolo ufficiale del consiglio di condominio non potrebbe però mai limitare i poteri dell'assemblea, organo sovrano. Detto questo, nel caso del lettore, il contenuto della clausola del regolamento condominiale contrattuale menzionato, che prevede il Consiglio di Condominio e le sue funzioni, non pare si discosti da quanto dispone l'articolo 1130-bis, ultimo comma, del Codice civile. L'assemblea esaminerà il rendiconto e delibererà in merito allo stesso e, naturalmente, ciascun singolo condomino potrà esaminare la documentazione contabile.

**(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 5 febbraio 2018)**

### ■ CONVOCAZIONE VIA PEC SOLO A INDIRIZZI CERTIFICATI

**D.** *Ho alcune curiosità sulla specifica del Codice civile che autorizza la convocazione dell'assemblea condominiale via mail. L'amministratore procede a inviare la convocazione tramite posta certificata al destinatario, previa autorizzazione da parte del condomino che possiede solo una casella di posta ordinaria. Una volta che il mittente ha inviato la mail, il*

*"server" certificatore lo avvisa che la mail è stata spedita: tale avviso costituisce onere di prova, pertanto l'e-mail dovrebbe avere lo stesso valore di una raccomandata. Nel caso, tuttavia, l'indirizzo mail del destinatario fosse sbagliato, il mittente riceve un messaggio "certificato" che segnala l'errore. Diversamente, l'invio di una comunicazione da una casella di posta certificata a un'altra Pec sarebbe parificato a una raccomandata con ricevuta di ritorno. È corretto?*

-----

**R.** Per la regolare convocazione dell'assemblea condominiale l'amministratore di condominio deve inviare una Pec ad un condomino che abbia un indirizzo Pec (e non un indirizzo di posta elettronica ordinario). In questo senso, va letto l'articolo 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione al Codice civile, per il quale, «l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del Codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati».

Si veda, sul tema, la sentenza 3350/2014 del Tribunale di Genova secondo cui «la comunicazione mediante posta elettronica certificata è validamente effettuata ai sensi di legge solamente se entrambi gli utenti, (mittente e destinatario), sono titolari di Pec».

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – – Estratto da "L'Esperto Risponde", 5 febbraio 2018)**

#### ■ SCALE, I MILLESIMI «PRE 2013» NON VANNO RIFORMATI

**D.** *Premesso che con la legge 220/2012 sono stati modificati, a partire dal 2013, i millesimi delle scale e degli ascensori, vorrei sapere se la modifica riguarda soltanto la composizione delle tabelle millesimali aggregate al Regolamento dei nuovi fabbricati e se la legge 220/2012 ha validità superiore ai regolamenti "contrattuali" o "assembleari" contenenti le tabelle millesimali (alcuni dei quali risalgono agli anni Cinquanta).*

*Inoltre, chiedo: è necessario e obbligatorio effettuare una delibera assembleare di convalida della legge 220/2012 (con conseguente ricalcolo dei millesimi attualmente in essere) ed, eventualmente, quali maggioranze saranno obbligatorie (valore edificio e numero partecipanti)? Infine, se l'amministratore ritarda nell'applicare i nuovi millesimi, da quale data dovrà decorrere il rimborso di quanto eventualmente pagato in più dall'anno 2013?*

-----

**R.** Per poter rispondere occorrerebbe accertare se nel condominio sussista un regolamento condominiale contrattuale o una tabella millesimale contrattuale. In ogni caso il lettore fa riferimento alla legge 220 del 2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013, che ha parzialmente modificato l'articolo 1124 del Codice civile. Il novellato articolo 1124 del Codice civile dispone che «le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune». L'articolo 1124 del Codice civile – che non risulta sostanzialmente modificato in punto di ripartizione delle spese, laddove recita: «per metà in ragione delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo» - è norma derogabile da un regolamento condominiale contrattuale che prevale su di essa.

In ogni caso, la legge di Riforma del condominio (220/2012) non ha efficacia retroattiva, in base all'articolo 11 delle preleggi, secondo cui la legge non dispone che per il futuro e non ha efficacia retroattiva.

E, dunque – salvo esame del caso concreto e salvo che sussistano i requisiti di cui all'articolo 69, numeri 1 e 2, delle disposizioni di attuazione al Codice civile – a nostro giudizio, non è necessario che l'amministratore convochi l'assemblea per la revisione della tabella millesimale delle scale o dell'ascensore.

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 5 febbraio 2018)**



## Immobili: locazione e vendita

### ■ IMMOBILI CON VIZI INSANABILI: SÌ AL RECESSO DALL'ACQUISTO

**D.** *Ho presentato a un'agenzia immobiliare l'offerta di acquisto per un appartamento che si trova in un condominio edificato nel 1962 e ho consegnato all'agente un assegno 5mila euro, sottoscrivendo l'impegno a corrispondere la mediazione. Il mio assegno è stato immediatamente consegnato al venditore, che lo ha incassato.*

*Pochi giorni dopo mi è stata consegnata la relazione tecnica nella quale si attestava che l'immobile è «urbanisticamente conforme e quindi commerciabile», ma un geometra da me incaricato ha rilevato, invece, sostanziali difformità, tra cui «l'aumento volumetrico mediante inglobamento di una terrazza nel perimetro edificato e, quindi, con variazione della sagoma edificata» e «difformità di prospetto mediante il tamponamento di finestre e nuove aperture delle stesse». I tecnici comunali hanno convenuto che tali difformità risultano insanabili sotto il profilo vincolistico ambientale ex legge 1497/1939. Ho diritto di recedere dall'impegno d'acquisto? Devo pagare la mediazione? E, infine, l'agente immobiliare ha agito in modo corretto?*

-----

**R.** La prima verifica che dovrà essere eseguita riguarda il contenuto della proposta d'acquisto e la presenza di eventuali clausole di "salvaguardia" per le parti. In generale, la presenza dei vizi descritti, quando non noti alla parte che propone l'acquisto, determinano un evidente mancanza delle qualità del bene immobile, tali da rendere praticabile la risoluzione del contratto e la richiesta di restituzione della caparra versata, nonché opponibile ogni richiesta di provvigione da parte dell'agente immobiliare.

**(Alessandro Sartirana, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 gennaio 2018)**

### ■ ONERI DELL'ABITABILITÀ ALL'ACQUIRENTE DOPO 20 ANNI

**D.** *Nel luglio 1996 ho acquistato un immobile a cui erano state fatte modifiche in corso d'opera. Nel 1995 il proprietario aveva fatto richiesta di condono e, quindi, l'immobile era privo di agibilità/abitabilità. All'epoca avevo letto che, nel caso in cui entro 10 anni dall'acquisto non fosse stata concessa l'agibilità, il rogito sarebbe stato nullo e alla parte acquirente sarebbero stati restituiti i soldi della vendita.*

*Nel 2009 non avendo avuto alcuna notizia riguardo all'accettazione del condono da parte del Comune, mi sono recato all'Ufficio urbanistico dove ho scoperto che, già nel 1998, l'ente aveva inviato la richiesta di pagamento di una sanzione per accettazione del condono. La parte venditrice dell'epoca, però, non ha mai dato seguito al pagamento di questa sanzione, fino al momento in cui ho fatto richiesta scritta per la definizione del procedimento. Nel 2010,*



*finalmente, la sanzione è stata saldata dal precedente proprietario. Chi deve fare la pratica per l'agibilità/abitabilità e a spese di chi? A oggi il rogito può ritenersi nullo?*

-----

**R.** Con la sentenza 2294/2017, la Corte di cassazione ha ribadito il principio secondo cui, in materia di vendita di un immobile a uso abitazione, il difetto assoluto del certificato di agibilità/abitabilità - vale a dire la mancanza del certificato stesso e la contemporanea insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerlo, a causa di insanabili violazioni delle norme urbanistico-edilizie -, si traduce nella mancanza di un requisito essenziale che integra l'ipotesi di consegna di aliud pro alio e, quindi, vieta la vendita.

Nel caso del lettore, tuttavia, sembra che il divieto assoluto del certificato di agibilità/abitabilità non sussista: il precedente proprietario, infatti, ha attuato il condono edilizio. Di conseguenza, non sussistono le condizioni menzionate in questa sentenza. Passando agli oneri della pratica per l'agibilità/abitabilità, poiché dal rogito sono trascorsi oltre 20 anni, con ogni probabilità l'impegno da parte del costruttore è venuto meno e la richiesta di abitabilità potrà avvenire a cura e spese dell'attuale proprietario, con l'impiego di un professionista abilitato che produrrà la Scia per l'agibilità.

**(Vincenzo Petrone, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 29 gennaio 2018)**



## ■ MUTUATARIO INADEMPIENTE: LA CASA È PIGNORABILE

**D.** *Ho in essere un mutuo assistito da ipoteca di primo grado sulla mia abitazione - l'unico immobile che possiedo, nel quale risiedo e abito - stipulato nel novembre 2011. Alla scadenza di tale mutuo mancano circa 19 anni. Sto valutando la possibilità di fare una surroga per trasformare il tasso da variabile a fisso.*

*Quale legge è applicabile nell'ipotesi in cui l'immobile venga messo all'asta per inadempimento del mutuatario? Operando la surroga valgono le norme vigenti all'epoca di stipulazione del mutuo o piuttosto quelle di più recente approvazione? Il mio istituto sostiene che con il mutuo in essere sia il tribunale a decidere la vendita all'asta, ma altre tre banche mi hanno dato altrettante interpretazioni, tutte diverse.*

-----

**R.** Con riferimento al mutuo sottoscritto dal lettore, nulla osta a effettuare una surroga del mutuo modificandone le condizioni e dunque passando da un tasso variabile ad un tasso fisso.

Tale operazione è consentita finché la banca non decida, in caso di persistente inadempimento del debitore, di procedere alla risoluzione del contratto di mutuo, con il diritto di esigere immediatamente l'intero importo ancora dovuto.

In tal caso, poi, solitamente gli istituti di credito procedono al pignoramento del bene al fine di ottenere, con la procedura di esecuzione immobiliare, la vendita all'asta dell'immobile medesimo, e poter essere soddisfatti con il ricavato.

Dunque, nel caso di immobile all'asta, lo stesso viene venduto libero da pesi e da mutui e appunto con il prezzo della vendita viene soddisfatta la banca creditrice a suo tempo concessionaria del mutuo.

**(Massimo Cavallari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 5 febbraio 2018)**